



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ASPEKTY OCEŇOVÁNÍ PRÁVA STAVBY

ASPECTS APPRAISEMENT LAW BUILDING.

DIZERTAČNÍ PRÁCE
DOCTORAL THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. arch. et Ing. Jiří Adámek

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. Lubomír Weigel, CSc.

BRNO 2013

ZADÁNÍ DIZERTAČNÍ PRÁCE

student(ka): Ing. et Ing. arch. Jiří Adámek

který/která studuje v **doktorském studijním programu**

obor: **Soudní inženýrství (3917V001)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma dizertační práce:

ASPEKTY OCEŇOVÁNÍ PRÁVA STAVBY

v anglickém jazyce:

ASPECTS APPRAISEMENT LAW BUILDING

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. s účinností od 1.1.2014 nově zavádí pojem práva stavby pro případy, kdy investor má v úmysl zřídit stavbu na pozemku jiného vlastníka. V této souvislosti vznikl pro znalce zcela nový problém ocenění tohoto práva. Úkolem disertační práce je vyřešení problémů a přehled případů, kdy a jak by se mělo ocenění práva stavby provádět. Výstupem disertační práce je po provedení rešerše české i zahraniční literatury k tomuto problému vymezení možných případů požadavku ocenění práva stavby, stanovení metodik pro jednotlivé v úvahu přicházející případy ocenění práva stavby a systémové zpracování návrhu znaleckého standardu pro postup a ocenění jednotlivých případů tohoto práva. Přínosem je vyřešení nově vzniklých problémů, zpracování algoritmu řešení a přehled případů, kdy by se mělo ocenění práva stavby provádět.

Cíle dizertační práce:

Specifikovat obsah práva stavby a jednotlivé fáze vzniku stavby jako součásti tohoto práva. Stanovit, kdy se právo stavby převádí, subjekty vztahu, pro který subjekt znalec provádí ocenění, kdy bude oceňovat pro orgány veřejné moci. Stanovit možné metodiky pro jednotlivé případy ocenění práva stavby, stanovení nejvýhodnější metodiky pro ocenění jednotlivých případů, kdy by se mělo ocenění práva stavby provádět. Stanovit případy, kde se jeví vhodnou metoda výnosová, tuto metodu ve vztahu k právu stavby propracovat. Stanovit případy, kde není vhodná metoda výnosová, metody pro tyto případy rovněž propracovat (jedná se o stavbu, jež nevynáší formou nájemného). Zpracovat návrh znaleckého standardu pro oceňování práva stavby do textu i do tabulek, jako návod k řešení ocenění. Algoritmus postupu při ocenění zpracovat do výpočetního programu Excel 2013. Příklady použití metodiky.

Seznam odborné literatury:

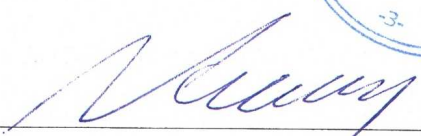
- [1] BRADÁČ, A.: Novelizace českého občanského zákoníku II - Právo stavby. Soudní inženýrství, časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech, číslo 2-3, Akademické nakladatelství, Cerm s.r. o. Brno, 2011, ISSN 1211-443X
- [2] BRADÁČ, A.: CO PŘINESE NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK?, Upravený příspěvek V. mezinárodní konference soudních znalců v Bratislavě 15.-16.6.2012.
- [3] BRADÁČ, A.: CO PŘINESE NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK?. Soudní inženýrství, časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech, číslo 2, Akademické nakladatelství, Cerm s.r. o. Brno, 2012, ISSN 1211-443X
- [4] DAŇHEL, P.: PRÁVO STAVBY – PROVÁDĚCÍ PŘEDPIS Z ROKU 1912, oceňování nemovitostí.
- [5] KRAVÁK, A.: PRÁVO STAVBY, VYDAL SPOLEK PRO PRÁVO STAVBY – PRAHA III NERUDOVA UL. 247, PRAHA, 1913, STR. 59-67:
- [6] KOVAŘOVIČ J., POPPER B.: RUKOVĚŤ PRO ODHADY NEMOVITOSTÍ. NÁKLADEM VLASTNÍM, PRAHA, 1935., STR. 179 -181:
- [7] Výpočetní program: Bradáč, A.: ABN – systém pro oceňování nemovitostí., v Akademickém nakladatelství CERM, s.r.o.

Vedoucí dizertační práce: Ing. Lubomír Weigel, CSc.

Termín odevzdání dizertační práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/14.

V Brně, dne 10.12.2013




doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Jméno a příjmení autora: Ing. arch.et Ing. Jiří Adámek
Název dizertační práce: Aspekty oceňování práva stavby.
Název práce v angličtině: ASPECTS APPRAISEMENT LAW BUILDING.

Školitel: Ing. Lubomír Weigel, CSc.
Rok obhajoby: 2014

Anotace

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (NOZ), účinný od 1. 1. 2014, zavádí mj. nový institut „právo stavby“. Disertační práce se zabývá problematikou **práva stavby** ve vztahu k novému občanskému zákoníku. Institut práva stavby umožňuje stavět na pozemku jiného vlastníka. Právní úpravy jsou pro vše nové a jsou spíše v obecné rovině. Nahrazení dosavadního, více než 40 let starého občanského zákoníku novým předpisem představuje revoluční změnu v občanském právu. NOZ vychází z jiných ideologických, politických i terminologických východisek.

S novým občanským zákoníkem vyvstávají do popředí i další otázky, jako např.:

Co bude nemovitost a co nikoliv.

Jaká práva lze nově k nemovitostem zřizovat.

Jak budou omezení vlastníci nemovitostí.

Důležité je uvědomit si, že nový občanský zákoník (NOZ) zrušil stávající občanský zákoník, i stávající obchodní zákoník. Nová právní úprava ruší více než 238 právních předpisů. Jsou rušeny i zákony, které upravovaly nebo ovlivňovaly právní vztahy k nemovitostem.

Nový občanský zákoník s účinností od 1.1.2014 nově zavádí pojem práva stavby pro případy, kdy investor má v úmysl zřídit stavbu na pozemku jiného vlastníka. V této souvislosti vznikl pro znalce zcela nový problém ocenění tohoto práva. Úkolem disertační práce je vyřešení problémů a přehled případů, kdy a jak by se mělo ocenění práva stavby provádět.

Výstupem disertační práce je po provedení rešerše české i zahraniční literatury k tomuto problému vymezení možných případů požadavku ocenění práva stavby, stanovení metodik pro jednotlivé v úvahu přicházející případy ocenění práva stavby a systémové zpracování návrhu znaleckého standardu pro postup a ocenění jednotlivých případů tohoto práva.

Přínosem je vyřešení nově vzniklých problémů, zpracování algoritmu řešení a přehled případů, kdy by se mělo ocenění práva stavby provádět.

Postup řešení je následující:

- A) Specifikovat obsah práva stavby a jednotlivé fáze vzniku stavby jako součásti tohoto práva.
- B) Stanovit, kdy se právo stavby převádí, subjekty vztahu, pro který subjekt znalec provádí ocenění, kdy bude oceňovat pro orgány veřejné moci.
- C) Stanovit možné metodiky pro jednotlivé případy ocenění práva stavby, stanovení nejvýhodnější metodiky pro ocenění jednotlivých případů, kdy by se mělo ocenění práva stavby provádět.
- D) Stanovit případy, kde se jeví vhodnou metoda výnosová, tuto metodu ve vztahu k právu stavby propracovat. Zjištění, zda roční užitky budou konstantní nebo proměnlivé, nebo určitou dobu konstantní a určitou dobu proměnlivé. Diskuse jednotlivých položek, ze kterých se budou sčítat výnosy a náklady – vytvoření metodiky pro všechny v úvahu přicházející případy.
- E) Stanovit případy, kde není vhodná metoda výnosová, metody pro tyto případy rovněž propracovat (jedná se o stavbu, jež nevynáší formou nájemného).
- F) Zpracovat návrh znaleckého standardu pro oceňování práva stavby do textu i do tabulek, jako návod k řešení ocenění.
- G) Tabulkově zpracovat algoritmy postupu při ocenění.
- H) Algoritmus postupu při ocenění zpracovat do výpočetního programu Excel 2013.
- I) Příklady použití metodiky.

Annotation

Dissertation work deals problems **Law Of Building** in relations to new Civil Code No. 89/2012 Sb. (NOZ - new Civil Code) Legal regulations are for all new and rather are in common level. Supplying present, more than 40 years old Civil Code new recipe, presents revolutionary changes in civil right. NCC starting from the another ideological, political and terminological bases.

With new Civil Code loom incomming new questions:

What will real property and what will no.

What kind of law is possible newly to real property to establish.

How will new property owners limited.

Important is appreciate, that by the new Civil Code was cancelled current Civil Code, so and current Business Code too. New legal regulations cancels more than 238 law regulations. All the law, which affected law relations to real property are cancelled. Contribution is solving the problems and summaries the cases, where would had Building Law to do.

Result of the dissertation work is:

- A) Specify content law construction and individual phase rise construction as part of hereof law.
- B) Determine, when Building Law relay out, subjects relation, for which subject expert does evaluation, when will value for authorities public funds can.
- C) Given philosophy for appraisement the cases, assesment optimal methodists for evaluation cases of Building Law, where would had evaluation Building Law to do.
- D) Given cases, where shows fit method yield, this method concerning Building Law elaborate.
- E) Given cases, where isn't fit method yield, this method concerning Building Law elaborate (acts about construction, which yields).
- F) Processed proposal expert standard for appraisement of Building Law into the text and tables, like instruction to solving the evaluation.
- G) Tabular processed algorithm progress at evaluation.
- H) Algorithm progress at evaluation processed into computer program Excel 2013.
- I) Instances using methodists.

Klíčová slova

Znalec, znalecký posudek, soudní inženýrství, právo stavby, stavba, nemovitost, nemovitá věc, katastr nemovitostí, oceňování nemovitostí, občanský zákoník, nový občanský zákoník, pozemek.

Keywords

The expert, expert evidence, Forensic engineering, building right, building, realty, real thing, real estate register, appraisement realty, civil code, new civil code, land.

Studijní program

P3917 Soudní inženýrství, studijní obor 3917V001 Soudní inženýrství

Místo uložení práce

Ústav soudního inženýrství VUT v Brně

Bibliografická citace

ADÁMEK, J. *Aspekty oceňování práva stavby*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2013. 263 s. Vedoucí disertační práce Ing. Lubomír Weigel, CSc.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem dizertační práci s názvem *Aspekty oceňování práva stavby* vypracoval samostatně pod vedením Ing. Lubomíra Weigela, CSc. a uvedl v ní všechny použité literární a jiné odborné zdroje v souladu s právními předpisy, vnitřními předpisy Vysokého učení technického v Brně a vnitřními akty řízení VUT v Brně a Ústavu soudního inženýrství.

V Brně dne 30. prosince 2013

.....
vlastnoruční podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval Ing. Lubomíru Weigelovi, CSc. a prof. Ing. Albertu Bradáčovi, DrSc. za cenné připomínky a odborné rady z oblasti soudního inženýrství a oceňování nemovitostí.

TÉMA DIZERTAČNÍ PRÁCE LZE ZAŘADIT V SYSTÉMU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

Základní obor: *Ekonomika*
Odvětví: *Ceny a odhady*
Specializace: *Oceňování nemovitostí*

Dizertační práce může být následně zařazena podle specializace oceňování:

Zvláštní specializace: *Oceňování nemovitostí*
Podoblast: *Tržní oceňování nemovitostí i oceňování podle cenového předpisu (cena zjištěná)*
Metodika podoblasti: *Oceňování pozemků a staveb*
Předmět řešení: *Aspekty oceňování práva stavby.*

OBSAH:

1	ÚVOD.....	16
1.1	Obecně.....	16
1.2	Zařazení problematiky do oboru soudního inženýrství	18
2	HISTORIE A SOUČASNÝ STAV PROBLEMATIKY	19
2.1	Historie práva stavby	19
2.2	Vývoj občanského práva	20
2.3	Zákon ze dne 26. dubna 1912, o stavebním právu (86/1912 ř.z.).....	21
2.4	Nařízení ministrů č. 114/1912 zákoníku	26
2.5	Zákon č. 141/1950 Sb. (občanský zákoník, vydán dne 23. listopadu 1950)	28
2.6	Zákon č. 89/2012 Sb. (nový občanský zákoník).....	29
2.7	Stavba, přestavek, právo stavby	35
2.8	Identifikace problému	35
2.9	Srovnávací tabulka zákonů– stavba na cizím pozemku	37
3	PŘÍKLAD STARŠÍHO OCENĚNÍ PRÁVA STAVBY (1935).....	40
4	PŘÍKLAD STARŠÍ UZAVŘENÉ SMLOUVY O PRÁVU STAVBY.....	44
4.1	Smlouva o právu stavby, jaké používalo město Ústí nad Labem.....	44
4.2	Smlouva o právu stavby, jaké používal klášter Klosterneuburg.....	48
5	CITACE Z LITERÁRNÍCH PRAMENŮ A Z VYBRANÝCH PASÁŽÍ JUDIKÁTŮ.....	51
5.1	Stavby zřízené od r. 1811 do 31. 12. 1950.....	51
5.2	Stavby zřízené od 1.1.1951 do 31.3.1964	51
5.3	Stavba na cizím pozemku do 31.12.2013	52
5.4	Současné hledisko	52
5.5	Náhrada za stavby	54
5.6	Promlčitelné právo	55
5.7	Legislativa září – listopad 2013	55
5.8	Stavba na cizím pozemku	56
5.9	Důvodová zpráva sněmovní tisk 5, novela z.-občanský zákoník (NOZ)	58
5.10	Stanovisko vlády k Důvodové zprávě sněmovní tisk 5, novela z.-občanský zákoník (NOZ).....	61
6	METODIKA OCEŇOVÁNÍ PRÁVA STAVBY V NĚKTERÝCH JINÝCH STÁTECH	63
6.1	Email prof.Dr.Messerschidt, právník v oboru stavebního a architektonického práva.....	64

6.2	<i>Email prof.Dr.iur.Andreas Luckey, proděkan Fakultät Architektur und Bauwesen ..</i>	65
6.3	<i>Stavební zákoník (BAUGB), řešerše z obsahu</i>	66
7	OCEŇOVACÍ METODY POUŽÍVANÉ V SOUČASNOSTI V ČR	72
8	SOUČASNÝ STAV PROBLEMATIKY, STAVBA NA CIZÍM POZEMKU OD 1. 1. 2014 - DŮVODOVÁ ZPRÁVA	74
8.1	<i>Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 17. června 1997</i>	74
8.2	<i>Zákon č. 303/2013 Sb</i>	75
8.3	<i>Prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. k zákonu č. 151/1997Sb, vplatném znění.....</i>	80
8.4	<i>Právo stavby v katastru nemovitosti</i>	84
8.4.1	<i>Přechodné období.....</i>	85
8.4.2	<i>Přechodná ustanovení</i>	85
8.4.3	<i>Základní změny.....</i>	86
8.4.4	<i>Evidence předmětu do katastru podle nového katastrálního zákona</i>	86
8.4.5	<i>Obsah katastru.....</i>	87
9	CÍL DISERTACE	89
9.1	<i>Definice a rozbor problému k řešení v disertační práci</i>	89
9.2	<i>Přehled případů, kde by se mělo ocenění práva stavby provádět</i>	90
9.2.1	<i>Dědictví.....</i>	90
9.2.2	<i>Prodej stavby</i>	90
9.2.3	<i>Darování práva stavby</i>	90
9.2.4	<i>Prodej spoluvlastnického podílu práva stavby.....</i>	90
9.2.5	<i>Darování spoluvlastnického podílu práva stavby</i>	91
9.2.6	<i>Prodej pozemku, na němž právo stavby vázne</i>	91
9.2.7	<i>Daň z nabytí nemovitosti</i>	92
10	METODIKA ŘEŠENÍ PŘÍPADŮ, KDY BY SE MĚLO OCENĚNÍ PRÁVA STAVBY PROVÁDĚT	95
10.1	<i>Cena obvyklá</i>	95
10.2	<i>Metodika oceňování práva stavby</i>	98
10.3	<i>Roční užitky z práva stavby</i>	100
10.4	<i>Diskuse jednotlivých položek, ze kterých se budou sčítat výnosy a náklady</i>	100
10.5	<i>Metodiky pro případy, které mohou při oceňování práva stavby nastat</i>	102
11	VÝSLEDKY DISERTACE – KONKRÉTNÍ PŘÍNOS, VÝZNAM PRO PRAXI A ROZVOJ VĚDNÍHO OBORU, SPLNĚNÍ CÍLŮ DISERTACE	104

11.1	<i>Kdy se právo stavby převádí, subjekty vztahu, pro který subjekt znalec provádí ocenění, kdy bude oceňovat pro orgány veřejné moci.</i>	105
11.1.1	<i>Kdy se právo stavby převádí.</i>	105
11.1.2	<i>Subjekty vztahu</i>	105
11.1.3	<i>Pro který subjekt znalec provádí ocenění.</i>	106
11.1.4	<i>Kdy bude znalec oceňovat pro orgány veřejné moci.</i>	106
11.2	<i>Stanovení metodiky pro oceňování případů, stanovení nejvýhodnější metodiky pro ocenění případů práva stavby, kde by se mělo ocenění práva stavby provádět.</i>	107
11.2.1	<i>Odůvodnění k vyhlášce č. 441/2013 Sb.</i>	112
	<i>Vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy, odůvodnění jejích hlavních principů.</i>	112
11.3	<i>případy, kdy se jeví vhodná metoda výnosová</i>	118
11.4	<i>případy, kde není vhodná metoda výnosová</i>	120
11.5	<i>Návrh znaleckého standardu pro oceňování práva stavby</i>	120
11.5.1	<i>Postup při ocenění práva stavby</i>	120
11.5.2	<i>Znalecký posudek pro ocenění práva stavby</i>	122
11.6	<i>Tabulkově zpracován algoritmus postupu při ocenění.</i>	127
11.7	<i>Algoritmus postupu při ocenění zpracovat do výpočetního programu MS Office Excel 2013</i>	127
11.7.1	<i>Využití metody Monte Carlo</i>	127
11.7.2	<i>Využití Gaussova vzorce pro přenášení chyb pomocí parciálních derivací</i>	129
11.7.3	<i>Výpočty, kdy budou dosazeny průměrné hodnoty a jen jedna bude proměnná, variantnost proměnných</i>	133
11.8	<i>Zjištění, zda roční užitky budou konstantní nebo proměnlivé, nebo určitou dobu konstantní a určitou dobu proměnlivé</i>	134
11.9	<i>Diskuse jednotlivých položek, ze kterých se budou sčítat výnosy a náklady – vytvoření metodiky pro všechny případy</i>	135
11.10	<i>Diskuse jednotlivých veličin</i>	136
11.11	<i>K ceně práva stavby</i>	145
11.12	<i>Přínos vědnímu oboru</i>	148
12	PŘÍKLAD APLIKACE PRÁVA STAVBY NA BYTOVÉM DOMĚ	148
12.1	<i>Vstupní podklady</i>	149
12.1.1	<i>Cenová mapa dané lokality</i>	149
12.1.2	<i>Fotodokumentace</i>	150
12.1.3	<i>Územní plán (Aktuální stav k 1.1.2013)</i>	153

12.2	<i>Analýza, návrh pozemků a bytového domu</i>	157
12.2.1	<i>Analýza</i>	157
12.2.2	<i>Návrh rozměrů bytového domu, obestavěný prostor (OP), vyhodnocení</i>	159
12.3	<i>Výpočty práva stavby na navržený bytový dům</i>	166
12.3.1	<i>Cena pozemků</i>	166
12.3.2	<i>Ocenění bytového domu dle vyhlášky č. 3/2008, Sb., v platném znění bez Kp</i>	168
12.4	<i>Porovnání výpočtů práva stavby se vzorcem vyhlášky</i>	171
12.5	<i>Vyhodnocení příkladu práva stavby</i>	177
13	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK, LATINSKÝCH NÁZVŮ	178
14	PŘEHLED LITERATURY, PRÁVNÍ INFORMACE	179
14.1	<i>Literatura</i>	179
14.2	<i>Výpočetní program</i>	180
14.3	<i>Zákony</i>	180
14.4	<i>Zákonná opatření senátu</i>	181
14.5	<i>Vyhlášky</i>	181
14.6	<i>Nařízení vlády</i>	187
14.7	<i>Sdělení</i>	187
14.8	<i>Právní informace internetové odkazy</i>	187
14.9	<i>Seznam pramenů</i>	188
15	SEZNAM VLASTNÍCH PUBLIKACÍ	190
	<i>Články v odborných časopisech a učební texty</i>	191
	<i>Přednášky na konferencích a seminářích</i>	191
16	SEZNAM PŘÍLOH	192
16.1	<i>Tabulka srovnání zákona ze dne 26. dubna 1912, o stavebním právu (86/1912 ř.z.), zákona 40/1964, občanský zákoník v platném znění v platném znění do 31.12.2013 a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ). – [111]</i>	193
16.2	<i>ABGB - Obecný občanský zákoník Rakouský 1872.</i>	202
16.3	<i>ABGB - Obecný zákoník občanský 1885.</i>	206
16.4	<i>ABGB - Obecný zákoník občanský pro republiku Československou 1920.</i>	217
16.5	<i>ABGB - Obecný občanský zákoník platný v Čechách, na Moravě a ve Slezsku – 1930.</i>	226
16.6	<i>ABGB - Československý obecný zákoník občanský - Rouček 1932.</i>	234
16.7	<i>Věcné právo návrh subkomitétu pro revisi občanského zákoníka pro Československou republiku 1923.</i>	245

<i>16.8 Seznam pramenůNávrh superrevisní komise 1931.</i>	<i>260</i>
<i>16.9 Seznam pramenůNávrh superrevisní komise (důvodová zpráva) 1931.</i>	<i>263</i>
<i>16.10Návrh občanského zákoníku (1937), důvodová zpráva</i>	<i>267</i>

1 ÚVOD

1.1 Obecně

V České republice platí do konce roku 2013 Občanský zákoník z roku 1964 (zákon č. 40/1964 Sb., v aktuálním znění), který umožňuje různé vlastnictví pozemku a stavby, na něm postavené. Pojem právo stavby tento občanský zákoník nezná. Stavbu považuje za samostatnou nemovitost.

Od 1. 1. 2014 nabývá účinnosti nový Občanský zákoník (dále jen NOZ, vydán dne 22.3. 2012 pod č. 89/2012 Sb.). Tento Občanský zákoník nám nově přináší pojem právo stavby.

Dříve naši předkové právo stavby znali; toto pojetí právo stavby se v průběhu dalších let vytratilo, znovu se právo stavby objevuje v novém Občanském zákoníku. Bohužel přerušená kontinuita ve vývoji občanského práva způsobila, že pojem a funkční mechanismy práva stavby byly zapomenuty, obdobně jako metody jeho oceňování.

Disertace se zabývá problematikou **práva stavby** ve vztahu k novému občanskému zákoníku č. 89/2012 Sb. (NOZ). Institut práva stavby umožňuje stavět na pozemku jiného vlastníka. Právní úpravy jsou pro všechny nové a jsou spíše v obecné rovině. Nahrazením dosavadního, více než 40 let starého občanského zákoníku novým předpisem představuje revoluční změnu v občanském právu. NOZ vychází z jiných ideologických, politických i terminologických východisek.

S novým občanským zákoníkem vyvstávají do popředí i další otázky, jako např.:

Co bude nemovitost a co nikoliv.

- Jak se projeví návrat zásady, vše co je na pozemku k pozemku vlastnický přirůstá?
- Jaký bude osud staveb na cizím pozemku?
- Bude možné postavit stavbu na cizím pozemku?
- Dopad NOZ na katastr nemovitostí? Co přináší nový katastrální zákon?
- Co se stane s bytovými a nebytovými jednotkami, ve vlastnictví?

Jaká práva lze nově k nemovitostem zřizovat.

- Návrat práva stavby.
- Co jsou reálná břemena?
- Co jsou služebnosti?
- Návrat výměnku.
- Návrat pachtu.
- Spoluvlastnictví a přídatné spoluvlastnictví.
- Vlastnictví bytů dle NOZ.
- Co je nového v zástavním právu?
- Problém s hypotékami?

Jak budou omezeni vlastníci nemovitostí

- Co jsou rozhrady?
- Co se sousedovým zvířetem na mém pozemku? A co se sousedovými stromy?
- Může soused na můj pozemek?
- Kdy musíme strpět nezbytnou cestu na svém pozemku?

Důležité je uvědomit si, že nový občanský zákoník (NOZ) zrušil jak stávající občanský zákoník, tak i stávající obchodní.

Nová právní úprava ruší více než 238 právních předpisů. Jsou rušeny zákony, které upravovaly nebo ovlivňovaly právní vztahy k nemovitostem, jako třeba:

- zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor,
- zákon č. 72/1994 Sb., zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů),
- zákon č. 265/1992 Sb., zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem,
- zákon č. 344/1992 Sb., zákon České národní rady o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

Ruší i nařízení vlády č. 111/2001 o porovnávání a přejímání údajů katastru nemovitostí České republiky a evidence obyvatel, **vyhlášku č. 162/2001** Českého úřadu zeměměřického a katastrálního o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, **vyhlášku č. 26/2007 Sb., (katastrální vyhláška)**, kterou se prováděl zákon č. 265/1992 a zákon č. 344/1992 Sb.

Jedná se o problematiku nového Občanského zákoníku (NOZ), vydán dne 22. 3. 2012 pod č. 89/2012 Sb., s účinností od 1. 1. 2014. Tento Občanský zákoník (NOZ) nám nově přináší právo stavby.

Daný problém právo stavby byl řešen například v těchto publikacích:

- Bradáč, A.: Novelizace českého občanského zákoníku II - Právo stavby. *Soudní inženýrství, časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech*, číslo 2-3, Akademické nakladatelství, Cerm s.r. o. Brno, 2011, ISSN 1211-443X
- Bradáč, A.: CO PŘINESE NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK?, *Upravený příspěvek V. mezinárodní konference soudních znalců v Bratislavě 15.-16.6.2012.*
- Bradáč, A.: CO PŘINESE NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK?. *Soudní inženýrství, časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech*, číslo 2, Akademické nakladatelství, Cerm s.r. o. Brno, 2012, ISSN 1211-443X
- Daňhel, P.: PRÁVO STAVBY – PROVÁDĚCÍ PŘEDPIS Z ROKU 1912, oceňování nemovitostí.

Je-li vlastník pozemku odlišný od vlastníka uvažované stavby pak se použije „**právo stavby**“

Právo provést stavbu na cizím pozemku bude založeno smlouvou. Návrat k principu, že stavba je součástí pozemku. NOZ ze stavby činí přímou a neoddělitelnou součást pozemku. V NOZ je možné najít výjimky z tohoto nového uspořádání.

Stavebník, který není vlastníkem pozemku a chce provést stavbu, musí k ohlášení, popř. k žádosti o stavební povolení prokázat právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemeni k pozemku či stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí.

Toto ustanovení vyplývá z ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), obdobně jako z ustanovení § 105 odst. 1 stavebního zákona či např. z ustanovení § 96 odst. 3 písm. a) stavebního zákona.

Smlouva zakládající právo provést stavbu není žádným právním předpisem specifikována, avšak ze smyslu stavebního zákona vyplývá, že se jedná na rozdíl od jednostranného souhlasu s provedením stavby, o dvoustranný právní akt.

Motto: „Chcete - li lidi mravnější a lepší, umožněte jim, aby krásně a zdravě bydleli.“
(President T.G. MASARYK)

1.2 Zařazení problematiky do oboru soudního inženýrství

Řešené téma spadá do problematiky oceňování nemovitostí. Podle nomenklatury Ministerstva spravedlnosti se zařadí takto: základní obor Ekonomika → odvětví Ceny a odhady → zvláštní specializace Oceňování nemovitostí.

V současné době (7.4.2013) jsou v seznamu znalců, vedeném Ministerstvem spravedlnosti, zapsány následující počty znalců:

- odvětví Ceny a odhady: 6 430 znalců, 35 znaleckých ústavů,
- zvláštní specializace Oceňování nemovitostí: ... 2 964 znalci, 20 znaleckých ústavů.

2 HISTORIE A SOUČASNÝ STAV PROBLEMATIKY

2.1 Historie práva stavby

Právo stavby platilo v našich zemích ještě z dob Rakousko–Uherska, nejméně od roku 1912 (*Zákon ze dne 26. dubna 1912, č. 86 ř. z., o právu stavby*).

Podle *Nářízení ministra práv v dohodě s ministrem veřejných prací, ministrem vnitra a ministrem financí ze dne 11. června 1912, č. 114 ř.z.*, byl proveden zákon o stavebním právu.

V našem právním prostředí bylo právo stavby upraveno zákonem č. 86/1912 ř.z., o právu stavby, následně pak zákonem. č. 88/1947 Sb., o právu stavby, který však platil jen krátkou dobu. V roce 1950 byl nahrazen deformovanou a zestručnělou úpravou občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. (§ 160 až 165).

Od r. 1964 již právo stavby v našem právu není.

Nový návrh práva stavby vychází z úpravy provedené zákonem z r. 1947, z věcných práv z roku 1924 a reaguje k aktuálním zákonným úpravám v některých evropských státech.

Nový občanský zákoník (NOZ) se vrací k tradiční úpravě věcných práv. Kategorie věcných práv je v novém zákoníku uvedena obecnými ustanoveními. Tato část je pro celou úpravu věcných práv velmi důležitá, neboť obsahuje některé obecné zásady. Stěžejní význam má v tomto směru právní norma § 979, z níž plyne, že „Ustanovení této hlavy se použijí na věci hmotné i nehmotné, na práva však jen potud, připouští-li to jejich povaha a neplyne-li ze zákona něco jiného“ (k tomu srov. další výklad).

Novinkou oproti současné úpravě je znovuzavedení práva stavby do českého práva, institut přídatného spoluvlastnictví a podrobná úprava správy cizího majetku (včetně svěřeneckého fondu). V rámci věcných břemen rozlišuje NOZ mezi služebnostmi a reálnými břemeny. Důležitou změnou je také přesun úpravy bytového spoluvlastnictví ze zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, přímo do občanského zákoníku.

2.2 Vývoj občanského práva

Rakouský občanský zákoník

Na základě rozhodnutí Marie Terezie v únoru 1753 oznámil kancléř hr. Haugvic, že se zřizuje komise pro vypracování společného zákoníku pro země rakouské a české, který se měl nazývat **Codex Theresianus**. Právní zpracování zákoníku pokračovalo v období za vlády Marie Teresie i jeho syna Josefa II. Po smrti Josefa II, nový císař Leopold II. vytvořil Dvorskou komisi ve věcech zákonodárných. Nakonec byl zákoník pod jménem Všeobecný zákoník občanský pro veškeré německé země dědičné (Allgemeines bürgerliche Gesetzbuch für die gesamtmten deutschen Erbländer der österreichischen Monarchie) vyhlášen patentem z 1. června 1811, čís 946 Sb.z.s., s platností pro všechny země, které v té době tvořily **rakouské císařství, vyjma koruny uherské**. Účinnost Všeobecný zákoník občanský (ABGB) nabyl dnem 1.ledna 1812. Všeobecný občanský zákoník (Rakouský občanský zákoník) patří mezi nejvýznamnější právní kodex, který byl vydáný na území habsburské monarchie.

Pouze pravý a poctivý držitel po nepřetržité držbě, trvající zákonem určitou dobu (u nemovitostí se jedná zpravidla o třicet let, u movitých věcí tři roky), nabýval vlastnické právo k věci formou vydržení. Vyvlastnit soukromý majetek bylo pouze přípustné jen ve veřejném zájmu.

Zákoník znal také institut služebností, dílčí věcná práva k cizím věcem, která vznikala na základě smlouvy. Služebnost zavazovala vlastníka, aby „*ku prospěchu jiné osoby vzhledem ku své věci něco trpěl nebo opomíjel*“ (§472). S držbou pozemku se označovala služebnost pozemková, ostatní služebnosti jako osobní.

S dílčími změnami u nás platil až do roku 1950. V Rakousku platí v novelizované podobě dodnes.

Německý občanský zákoník

Podle nejvýznamnějšího německého právníka Friedricha von Savignyho (1779- 1861) musí právo plynule vyrůstat z vědomí kulturní elity národa. A shora vnucované kodifikace by přirozený vývoj jen neorganicky rušily a působily by naopak škodlivě. Říšský sněm si právo vydávat občanskoprávní předpisy v plné šíři osvojil teprve v roce 1873.

Říšský sněm v roce 1896 schválil přepracovaný občanský zákoník z roku 1895 jako **německý občanský zákoník (BGB, Bürgerliches Gesetzbuch für das Deutsche Reich)**.

Nový občanský zákoník nabyl účinnosti v roce 1900.

Československý občanský zákoník

Sjednocení práva v Čechách a na Moravě se uskutečnilo až na počátku 18. Století.

Prvním zákonem nazývaným recepční norma československého státu z 28.října 1918 byly převzaty všechny právní předpisy z Rakousko–uherské monarchie, tedy i rakouský zákoník z roku 1811 v novelizované podobě. Nastal zvláštní právní stav, tzv. právní dualismus. V českých zemích platilo rakouské právo a na Slovensku a Podkarpatské Rusi právo uherské. To byla jedna z hlavních příčin, proč se začalo ihned uvažovat o novelizaci občanského práva. Dne 15.února 1926 byla při ministerstvu spravedlnosti zřízena superrevizní komise pro osnovu československého občanského zákoníku.

V poválečném Československu v červnu 1948 na zasedání ÚV KSČ vyhlásil Kl. Gotwald nutnost zavést nový právní řád. V občanském zákoníku z roku 1950, jinak tzv. střední kodex, se začala projevovat vnucená sovětizace našeho právního řádu. Zákoník ještě v rozsáhlé míře respektoval soukromé vlastnictví, na druhé straně byla prosazena koncepce užšího majetkového práva.

Občanský zákoník některé občanskoprávní otázky upravoval jen rámcově. Bylo nutné přijmout řadu speciálních právních norem, jež ustanovení zákoníku dále rozváděly. Zvláště to bylo nařízení ministra spravedlnosti č. 157 Sb. z 12. prosince 1950, jímž se prováděla některá ustanovení občanského zákoníku, která rozvedla například placení nájemného, **zásady o právu stavby** apod.

Ze dne 8. prosince 1960 je usnesení ÚV KSČ o vypracování nového občanského zákoníku. Občanský zákoník z roku 1964 začal upravovat pouze základní občanskoprávní vztahy, byl vícekrát doplňován. Jedná se např. o novelizace: č. 58/1964 Sb., č. 139/1982 Sb., č. 94/1988 Sb., č. 188/1988 Sb., č. 105/1990 Sb., č. 116/1990 Sb., č. 87/1991 Sb., č. 509/1991 Sb., (tzv. velká novela) a řadu dalších.

Zejména novelizace po listopadu 1989 původní občanský zákoník podstatně změnil.

V devadesátých letech se začalo diskutovat o rekodifikaci soukromého práva. Začátkem roku 2000, tehdejší ministr spravedlnosti inicioval obnovení prací na osnově občanského zákoníku. Definitivní výsledek byl použit do zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ). Ze dne 3. února 2012.

Nový občanský zákoník 89/2012 Sb. (NOZ) vychází z historických dokumentů, jakými byl návrh občanského zákoníku z roku 1937, ale zvláště z Obecného zákoníku občanského (ABGB) z roku 1811. V některých částech i přímo z pramenů římského práva.

Od 1. ledna 2014 nabude nový občanský zákoník (NOZ) účinnost (č. 89/2012 Sb.). To s sebou přinese naprosto nedostatečné informace a nedostatek zdrojů pro aplikaci zákoníku v praxi.

2.3 Zákon ze dne 26. dubna 1912, o stavebním právu (86/1912 ř.z.)

V oddílu I. jsou v celkem 12 paragrafech *Ustanovení soukromoprávní* – cituji vybrané části:

§ 1.

Pozemek může býti zavazen věcných, zcizitelným a děditelným právem míti stavbu na povrchu nebo pod povrchem půdy (stavebním právem).

Stavební právo může se vztahovati na díly pozemku, kterých není třeba k stavbě samé, jež jsou však prospěšné jejímu užívání.

Nedopouští se omezení stavebního práva na díl budovy, zejména na některé patro.

§ 2.

Stavební právo může býti zřízeno toliko na pozemcích státu, země, okresu, obce nebo veřejného fondu. Kostely, obročí, církevní ústavy nebo společenstva a obecně prospěšné ústavy nebo sdružení mohou zakládati stavební právo na svých pozemcích, je-li v tom kterém případě zjištěno výrokem zemského politického úřadu, že toto zřízení je ve veřejném zájmu.

§ 3.

Stavební právo nemůže býti zřízeno na méně než 30 let a nikoliv na více než 80 let.

Záleží-li úplata za zřízení stavebního práva v opětuujících se dávkách (stavební činže, plat, stavebné) musí býti jejich výše splatnost určena neodvisle od nejistých příštích událostí.

§ 4.

Stavební právo nemůže býti omezeno rozvazovací výminkou.

Zánik stavebního práva proto, že se prodlévá s placením stavebního platu, může býti smluven toliko pro případ, že zůstane stavebné nezaplaceno nejméně dva roky po sobě jdoucí.

§ 5.

Stavební právo vzniká knihovním zápisem jako břemeno pozemku.

Stavební právo nemůže býti zřízeno na díle knihovního tělesa. Zástavní a jiné právní závady, které směřují na peněžitě platy nebo odporují účelu stavebního práva, nesmějí předcházeti v pořadí stavebnímu právu. Pro zapsané stavební právo buď zároveň zřízena zvláštní knihovní vložka. Všechny zápisy proti oprávněnému buď též vykonány v této vložce.

§ 6.

Stavební právo se pokládá za nemovitou věc, stavba nabytá nebo zřízená na základě stavebního práva za příslušenství stavebního práva.

Oprávněnému přísluší ke stavbě práva vlastníka, a k pozemku, pokud ve smlouvě o stavebním právu není nic jiného ustanoveno, práva poživatele.

Předpisů platných pro budovy je přiměřené užití i na stavební právo.

§ 7.

Zástavní právo na stavebním právu je bezpečné podle zákona (§230 a § 1374 ob. zak. obč.), jestliže zavazení nepřesahuje polovici hodnoty stavebního práva a jestliže dluh bude zapraven smluvenými anuitami nebo stejnoměrnými splátkami ve lhůtách nejvýše jednoho roku dospělými nejpozději v pěti letech před zánikem stavebního práva.

§ 8.

Výmaz stavebního práva může býti povolen před uplynutím času, na který je zřízeno, bez souhlasu zástavních a jiných věcně oprávněných a na něm zapsaných věřitelů toliko s omezením, že právní účinek se zřetelem k zástavním a jiným věcným právům má nastati teprve po jejich výmazu.

§ 9.

Při zániku stavebního práva připadne stavba vlastníku pozemku. Zákonná, zástavní a přednostní práva, která váznou na stavebním právu, přejdou na pozemek, jakmile stavební právo zanikne.

Není-li tu jiné úmluvy, buď oprávněnému dána náhrada čtvrtinou stavební hodnoty, kterou stavební dílo ještě má.

§ 10.

Přísluší-li oprávněnému ke stavbě při zániku stavebního práva podle smlouvy nebo podle zákona náhrada za stavbu, vztahují se zástavy a jiná věcná práva na stavební právu také na náhradu.

§ 11.

Při exekuci na pozemek zavazený stavebním právem buď obdobně užíváno předpisů o exekuci na pozemek zavazený služebností; s pohledávkami stavebního platu buď nakládáno jako s důchody nemovitosti. Pokud se vede nucená dražba pro veřejné dávky, které požívají zákonného, zástavního nebo přednostního práva na pozemku, musí být stavební právo převzato vydražitelem bez započtení na nejvyšší podání.

§ 12.

Dosavadní předpisy o užívání pozemku pod povrchem nebo na povrchu půdy zůstávají nedotčeny.

konec citace.

*V oddílu II. jsou dva paragrafy týkající se procesu **Řízení**: - cituji:...*

§ 13.

Může-li býti vyhověno žádosti za zápis stavebního práva podle knihovního stavu a předložených listin, buď žádost nejprve poznamenána v pozemkové knize. Tato poznámka má účinek poznámky pořadí podle §§ 53 až 56 ob. zak. knihovního.

Orgánové pak, kteří jsou povoláni předpisovati a vymáhati daně, přirážky, poplatky z převodu majetku a jiné veřejné dávky, placené z nemovitosti, pokud tyto dávky požívají přednostního práva před zástavními právy, zapsanými v pozemkové knize, budtéž současně vyzváni, aby své nároky ohlásili do 14 dnů u soudu, jinak by přišli do pořadí za stavební právo, o jehož zápis jde. Ti, kdož mají býti vyzváni, budte uvedeni v žádosti o zápis stavebního práva. Usnesení buď jim doručeno do vlastních rukou.

§ 14.

Nebyl-li ve vyzývací lhůtě ohlášén žádný nárok požívající přednostního práva, buď ihned rozhodnuto o zápisu stavebního práva. Byli-li takové nároky ohlášeny, buď žadatel zpraven usnesením o hláškách. Zápis stavebního práva smí býti povolen jen, je-li prokázáno, že ohlášené nároky byly zapraveny nebo zajištěny. Jestliže tento průkaz soudu nebyl podán v 60 dnech po vyrozumění o ohlášce, buď poznámka žádosti z úřední povinnosti vymazána.

*V oddílu III. jsou **Ustanovení poplatková**.*

Konkrétně: aby mohly být provedeny oddíly I. a II. zákona ze dne 26. dubna 1912, o stavebním právu, bylo nařízeno (pro ilustraci cituji z tohoto zákona):

*V § 1 až § 12 oddílů I. a II. tohoto **Narřízení** je uvedeno:*

§ 15.

Vyměřuje-li se poplatek z propůjčení nebo dalšího převodu stavebního práva, nebo z převodu pozemku, tímto právem zavázaného, buď šetřeno všeobecných předpisů poplatkových zákonů s úchyly v §§ 16 až 19 stanovenými.

§ 16.

Aby byla vyšetřena hodnota práva ke stavbě nebo pozemku zavázaného tímto právem, pokud není smluvená úplata základem pro vyměření poplatku, buď nejprve stanovena úhrnná hodnota nemovitosti (pozemku i se stavbami, které snad na něm jsou), podle všeobecných předpisů poplatkových zákonů tak, jakoby pozemek stavebním právem zavazen nebyl.

Hodnota stavebního práva včetně staveb na základě stavebního práva nabytých nebo zřízených (§ 6) buď odhadnuta toliko setinami úhrnné hodnoty nemovitosti, vyšetřené podle předcházejícího odstavce, kolik je let, která jsou mezi časem rozhodným pro vyměření poplatků a časem zániku stavebního práva; při tom buďtéž zlomky roku, dosahují-li šesti měsíců, považovány za celý rok, jinak však nebud'těž čítány.

Za hodnotu pozemku zavazeného stavebním právem buď pokládána částka, která vychází, když se od úhrnné hodnoty nemovitosti odečte hodnota stavebního práva i s příslušenstvím (§ 6), vyšetřená podle předcházejícího odstavce.

Předcházejícími ustanoveními není vyloučeno, aby bylo užito oceňovacích způsobů, uvedených v §§ 50 a sl. Zákona ze dne 9. Února 1850, č. 50 ř.z. pro oddělené určení hodnoty stavebního práva a pozemku jím zavazeného.

§ 17.

Hodnota opětujících se dávek podle § 3, odst. 2, smluvených (stavebního platu) buď počítána takto:

1. Je-li mezi časem rozhodným pro vyměření poplatku a časem zániku

Stavebního práva doba kratší 10 let, úhrnem stavebního platu smluveného za tuto dobu

2. činí-li tato doba 10 nebo více let, nejvýše však 45 let, desetinásobným ročním stavebním platem,

3. činí-li tato doba více než 45 let, patnáctinásobným stavebním ročním platem.

Jsou-li opětující se dávky v případech uvedených pod čís. 2 a 3 pro jednotlivá léta nestejně výše, má býti roční průměr stavební činže, vycházející na celou dobu stavebního práva, základem výpočtu uvedeného pod č. 2 a 3.

§ 18.

Nevychází-li určitá doba stavebního práva ze smlouvy, kterou bylo propůjčeno nebo je-li tato doba závislá na výmince, která není ještě v čase vyměření poplatků rozhodnuta, buď pro předpisy §§ 16 a 17 přijata nejdelší doba podle smlouvy možná, nebo není-li tu smluvního ustanovení, které by určovalo nejdelší dobu, buď přijata doba podle § 3, odst. 1, tohoto zákona možná.

§ 19.

Pokud stavebním sdružením, s kterými se podle zákona ze dne 22. prosince 1910 č. 242 ř. zák. (§ 12) a stanov k němu vydaných nakládá jako s obecně prospěšnými a která sledují účely v § 4 téhož zákona uvedené, jsou zákonodárstvím propůjčeny úlety co do poplatků za nabývání nebo zcizení nemovitých věcí, nebo co do poplatkového ekvivalentu z jejich nemovitého majetku, buď těchto úlet obdobně šetřeno také při poplatcích za nabývání a další zcizení práva stavebního dotčenými stavebními sdruženími a při poplatkovém ekvivalentu z hodnoty stavebního práva takovým stavebním sdružením příslušejícího. Co do užití příslušných ustanovení buď stavební právo, pokud pozemek jím zavazený není zastavěn, právně pokládáno za rovné pozemku nezastavěnému, po provedeném zastavění budově; podrobnější předpisy o tom budou vydány nařízením.

IV. Ustanovení závěrečné.

§ 20.

Provedením tohoto zákona pověřeni jsou ministr veřejných prací, ministr spravedlnosti a ministr financí.

Zákon byl vyhlášen dne 1. května 1912.

Podle § 2 zákona mohou kostely, obročí, církevní ústavy nebo společenstva a obecně prospěšné ústavy nebo sdružení zakládati stavební právo na svých pozemcích, když jest v tom kterém případě zjištěno výrokem politického zemského úřadu, že jeho založení odpovídá veřejnému zájmu. Toto rozhodnutí správního úřadu jest závazné pro soud a musí býti listinami prokázáno se žádostí za knihovní zápis stavebního práva. Jest proto věcí žadatelovou, aby si vyžádal rozhodnutí před podáním žádosti.

Učiní-li takový návrh některý ústav nebo sdružení, odvolávající se na obecnou prospěšnost svého působení, politický zemský úřad má rozhodnouti také o předběžné otázce obecné prospěšnosti.

Nebyl-li v přihlašovacím lhůtě ohlášen žádný nárok přednostního práva požívající nebo bylo-li prokázáno, že jsou přihlášeny nároky zapraveny nebo zjištěny, tedy bez nové žádosti za zápis buď v listu břemen knihovního tělesa, které má býti zapraveno, zřízení stavebního práva zapsáno a zároveň pro zapsané stavební právo zvláštní knihovní vložka otevřena.

Knihovní vložka, pro stavební právo nově otevřená, buď označena číslem následujícím po poslední vložce katastrální obce.

Vlastnost této knihovní vložky buď vyznačena v listu podstaty statkové uprostřed nahoře názvem „Vložka stavebního práva“. Předtištěná slova: Číslo položky, číslo katastrální a označení parcely (číslo domu, druh kultury) buďte přetřžena červeným inkoustem a přes celou stránku listu prvního oddílu listu podstaty statkové buď napsáno: „Stavební právo na čas až do 19 .. na knihovní vložce číslo..... katastrální obce..... sestávajícím stavební parcely.....čís. domu..... a parcely.....“

V druhém oddílu listu podstaty statkové buď poznamenáno otevření nové vložky.

Ve vlastnickém listu vložky stavebního práva buď na místo vlastníka zapsán stavební oprávněnc. Předpisy platné pro jiné zápisy v listu tomto jakož i v listu břemen nejsou dotčeny.

Knihovní soud má vésti o všech vložkách stavebního práva abecední seznam podle jmen stavebních oprávněnců, který obsahuje následující sloupce:

- 1. Jméno stavebního oprávněnce a jiné známky k označení osoby*
- 2. Číslo stavební vložky;*
- 3. Jméno katastrální obce;*
- 4. Poznámka.... **konec citace***

Návrh koncepce občanského zákoníku z r. 1996 předpokládal obnovení dřívějšího institutu práva stavby. V české právní terminologii se pro označení tohoto věcného práva

používá buď právo stavby, nebo název stavební právo (označení stavební právo navrhl občanský zákoník z r. 1937).

2.4 Nařízení ministrů č. 114/1912 zákoníku

Níže uvedené důležité citace jsou z knihy „Pro právo stavby“, kterou v roce 1938 vydal Spolek pro právo stavby – Praha III – Nerudova ul. 247.

Jedná se o citace z nařízení ministra spravedlnosti v dohodě s ministrem veřejných prací, ministrem vnitra a ministrem financí ze dne 11. června 1912 čísl. 114 říš. zákoníku o provedení zákona o stavebním právu.

Aby byly provedeny oddíly I. a II. zákona ze dne 26. dubna 1912 čísl. 86 říš. zákoníku, nařizuje se:

§ 1.

Podle §2 zákona mohou kostely, obročí, církevní ústavy nebo společenstva, obecně prospěšné ústavy nebo sdružení zřizovati stavební právo na svých pozemcích, jestliže v každém případě bylo zjištěno rozhodnutím zemského úřadu, že zřízení stavebního práva je ve veřejném zájmu. Toto rozhodnutí je závazné pro soud a musí býti prokázáno listinami současně se žádostí za zápis stavebního práva do knih. Žadatel má si proto rozhodnutí vyžádati před podáním žádosti.

Jestliže v knihovním návrhu se odvolává ústav nebo sdružení na povahu obecné prospěšnosti, rozhodne se zemský úřad o této otázce jako prejudicielní.

§ 2.

Zákon nestanoví žádného omezení pojmu obecné prospěšnosti, který by vyplýval ze slovního výrazu. Může býti brán v nejširším smyslu a jako jeho opak může býti pokládána působnost ve výlučném nebo převážném zájmu jednotlivců. Nadace, stavební družstva, stavební společnosti a spolky sluší zejména tenkrát pokládati za obecně prospěšné ústavy nebo sdružení, jestliže:

- a) podle svých stanov slouží ke zlepšení obytných poměrů méně zámožného obyvatelstva a sledují výlučně nebo převážně účely uvedené v § 4 zákona čísl. 232 říš. zák. ze 22. prosince 1910 (stavba malých bytů, nabývání domů s malými byty nebo domů, které mají býti zřízeny nebo přestaveny na malé byty) ;*
- b) jejich stanovy omezují dividendu rozdělenou členům nejvýše na 5 % vplacených podílů a neslibují při zrušení společnosti více, než vrácení vplacených podílů, zbytek pak společností jmění věnují obecně prospěšným účelům (§ 12 zákona ze dne 22. prosince 1910 čísl. 242 říš. zák.).*

Nadace nebo stavební sdružení, jimž byla přiznána ministerstvem veřejných prací obecná prospěšnost podle článku 30. stanov státního bytového fondu pro bytovou péči o malé byty (vyhláška ministerstva veřejných prací z 9. února 1912 čísl. 28.ř.z.) jsou pokládány pokaždé za obecně prospěšné také ve smyslu zákona o stavebním právu.

§ 3.

Jestliže je podána žádost za rozhodnutí správního úřadu, buďtež předloženy smlouvy o stavebním právu a ostatní pomůcky, kterých je třeba pro rozhodnutí, zdali je tu zájem veřejný. Mimo to ústavy a sdružení, které chtějí s poukazem na obecnou prospěšnost svého

působení zříditi na svých pozemcích stavební právo, mají předložiti doklady (stanovy, jednací řády a podobně), aby byla objasněna tato předběžná otázka.

§ 4.

Zemský politický úřad vykoná šetření, jehož je třeba k rozhodnutí. Zejména může si vyžádati posudek místně příslušného bytového výboru, vyjádření obecních úřadů, sociálních pojišťovacích ústavů a sdružení, jejichž úkolem je zlepšiti bytové poměry. Tímto šetřením nesmí však býti zdrženo rozhodnutí déle, než je nezbytně zapotřebí. Úřadům a korporacím, které byly dožádány o vyjádření, buď stanovena přiměřená lhůta, pokud možno krátká, po jejímž uplynutí buď rozhodnuto bez ohledu na vyjádření, jež dosud nedošlo. Jde-li o obecně prospěšný ústav nebo sdružení, má zemský úřad do svého písemného rozhodnutí, že zřízení stavebního práva je ve veřejném zájmu, pojmouti také prohlášení, že přisvědčil předběžné otázce o obecně prospěšnosti.

§ 5.

Do rozhodnutí zemského úřadu lze si stěžovati rekuresem podle zákona ze dne 12. května 1896 čís. 101 říš. zák. Jde-li o zřízení stavebního práva, aby byly zřízeny byty, rozhoduje o stížnosti ministerstvo veřejných prací v dohodě s ministerstvem vnitra, ve všech ostatních případech ministerstvo vnitra v dohodě s příslušnými ministerstvy.

§ 6.

Může-li se žádosti za spis stavebního práva vyhověti podle knihovního stavu a předložených listin, poznamená se na listu břemen té knihovní vložky, na niž stavební právo má býti vloženo.

§ 7.

Jsou-li parcely, na něž stavební právo se propůjčuje toliko částí knihovního tělesa, buďtéž odepsány a přeneseny do nově zřízené vložky, na jejímž listu závad poznamená se žádost za zápis stavebního práva.

Další řízení je upraveno §§ 13 a 14 zákona ze dne 26. dubna 1912 čís. 86 říš. zák. Jsou-li parcely, na které bylo propůjčeno stavební právo, přeneseny do nové vložky, budiž v usnesení uvedeném v § 13, odst.2, vyznačena také knihovní vložka, od které tyto parcely byly odepsány.

§ 8.

Listovní zapíše každou povolenou poznámku žádosti za zápis stavebního práva do seznamu, zaznamená den, kdy bylo doručeno vyzvání k přihláškám účastníkům, jakož i nároky na toto vyzvání přihlášené a bdí nad uplynutím čtrnáctidenní a šedesátidenní lhůty. Po uplynutí lhůty podá listovní zprávu soudu podle předpisu § 29 instrukce k provedení obecního zákona knihovního.

Má se státi, jakmile sezná z deníku nebo jiných záznamů k němu náležejících, že se má státi opatření soudu z úřední povinnosti.

§ 9.

Nebyl-li v přihlašovací lhůtě přihlášen žádný nárok, který používá přednostního práva, nebo bylo-li prokázáno, že jsou přihlášené nároky zapraveny nebo zajištěny, budiž bez nové

žádosti za zápis provedeno zapsání na listu závad knihovního tělesa, které má býti zavazeno, zřízení stavebního práva a zároveň budiž zřízena pro stavební právo zvláštní knihovní vložka.

§ 10.

Knihovní vložka stavebního práva nově zřízená budiž označena číslem následujícím po poslední vložce katastrálního území.

Vlastnost této knihovní vložky bud' vyznačena na listu statkové podstaty uprostřed nahoře nápisem: Vložka stavebního práva. Předtištěná slova: Číslo položky, katastrální číslo, označení parcely (číslo domu a druh kultury), bud'též přeškrtnutá červeným inkoustem a přes celou stránku prvního oddílu listu statkové podstaty budiž napsáno: Stavební právo na čas až do . . . 19 . . na nemovitostech v knihovní vložce, . . katastrální území .- . sestávajících ze stavební parcely . . číslo domu a . .

V druhém oddílu listu statkové podstaty budiž poznamenáno zřízení nové knihovní vložky.

Na vlastnickém listu vložky stavebního práva budiž místo vlastníka zapsán oprávněný ze stavby. Předpisy platné pro jiné zápisy na tomto listu, jakož i na listu závad, zůstávají nedotčeny.

§ 11.

Knihovní soud má vésti o všech vložkách stavebního práva abecední seznam podle jmen oprávněných ke stavbě, který má tyto sloupce:

- 1. jméno oprávněného ze stavby a jiné známky k označení osoby;*
- 2. číslo vložky stavebního práva;*
- 3. jméno katastrálního území;*
- 4. poznámka.*

2.5 Zákon č. 141/1950 Sb. (občanský zákoník, vydán dne 23. listopadu 1950)

HLAVA OSMÁ

VLASTNICTVÍ KE STAVBĚ A PRÁVO STAVBY

§ 160

Právo zřídit si trvalou stavbu na cizím pozemku (právo stavby) vzniká ze zákona anebo výrokem úředním (§ 114) anebo smlouvou. K zřízení práva stavby smlouvou je třeba přivolení okresního národního výboru.

§ 161

Právo stavby nemohou v pořadí předcházet práva zástavní a jinaké závady, které jdou na platy peněžité nebo se přičí účelu práva stavby. Nedohodnou-li se účastníci o tom, aby takové závady právo stavby nepředcházely, učiní potřebná opatření okresní národní výbor, žádá-li si toho obecný zájem, může vyslovit i jejich zánik.

§ 162

Podmínky pro přivolení k zřízení práva stavby smlouvou a pro jeho odvolání, jakož i druh opatření o závadách vážnoucích na pozemku stanoví zvláštní předpis, upraví i podrobnosti.

§ 163

Právo stavby lze zříditi za plat nebo bezplatně. Záleží-li plat v opětuujících se dávkách, nemohou být jeho výměra a splatnost učiněny závislými na nejistých událostech budoucích.

§ 164

Právo stavby lze zcizit jen s přivolením okresního národního výboru, podrobnosti upraví zvláštní předpis.

§ 165

Právo stavby se zapisuje v knize pozemkové nebo železniční, a to i tehdy, je-li právo stavby zřízeno přímo zákonem nebo výrokem úředním (§ 114).

2.6 Zákon č. 89/2012 Sb. (nový občanský zákoník)

Zákon č.89/2012 Sb. (NOZ), občanský zákoník, zvolil termín právo stavby, neboť označení stavební právo, dle zákona o stavebním právu (86/1912 ř.z.) není vyhovující, poukazující spíše k stavebnímu zákonu než k zvláštnímu věcnému právu.

Některá dřívější platná ustanovení práva stavby byla po doplnění a upřesnění zakotvena i do zmíněného nového Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., podle něhož všechny stavby, které se nacházejí na pozemku a jsou pevně spojeny se zemí, patří neoddělitelně k tomuto pozemku.

Tato zásada platí ve většině evropských států. Podle institutu práva stavby je umožněno stavět na pozemku i jiné osobě než vlastníku pozemku, ovšem po smluvní právní úpravě.

Podobný právní stav platil na území bývalé Československé republiky až do roku 1950.

Pro současné stavby a pozemky různých vlastníků má platit, že stavby na pozemcích jiného vlastníka vyvlastňovány nebudou.

V souvislosti se zadáním tématu disertační práce je nezbytné, aby byly citovány některé části – výňatky z oddílů a paragrafů zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ).

§ 491

Nemovité a movité věci

(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.

§ 499

(1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

Díl 5
Věcná práva k cizím věcem

Oddíl 1

Právo stavby

Pododdíl 1

Základní ustanovení

§ 1231

(1) Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.

(2) Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání.

§ 1232

Právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby. Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele.

§ 1233

Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.

Pododdíl 2

Vznik a zánik práva stavby

§ 1234

(1) Právo stavby se nabývá smlouvou, vydržením, anebo, stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci.

(2) Právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu. Zápisu do veřejného seznamu podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci.

§ 1235

(1) Právo stavby lze zřídit jen jako dočasné; nesmí být zřízeno na více než 99 let. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být patrný z veřejného seznamu.

(2) Nabyl-li stavebník právo stavby vydržením, nabývá je na dobu 40 let. Jsou-li pro to spravedlivé důvody, může soud dobu, na kterou je právo stavby zřízeno, k návrhu dotčené strany zkrátit nebo prodloužit.

§ 1236

Trvání práva stavby lze prodloužit se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby.

§ 1237

Právo stavby nelze omezit rozvazovací podmínkou; byla-li rozvazovací podmínka ujednána, nepřihlíží se k ní.

§ 1238

(1) Bylo-li právo stavby zřízeno za úplaty a ujednala-li se úplata v opětuujících se dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Nepřihlíží se k ujednání, podle kterého změny výše stavebního platu závisí na nejisté budoucí události; to neplatí, ujedná-li se závislost výše stavebního platu na míře zhodnocování a znehodnocování peněz.

§ 1239

Zřekne-li se stavebník práva stavby, může vlastník zatíženého pozemku převést na základě listin prokazujících tuto skutečnost právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe nebo na jinou osobu.

§ 1240

Při zániku práva stavby předtím, než uplyne jeho doba, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči věcnému právu náležejícímu osobě, pro kterou bylo k právu stavby do veřejného seznamu zapsáno věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva. Jestliže však tato osoba k výmazu udělí souhlas, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči jejímu věcnému právu již tímto výmazem.

Pododdíl 3

Právní poměry z práva stavby

§ 1241

Co do stavby vyhovující právu stavby má stavebník stejná práva jako vlastník; pokud se jedná o jiné užívání pozemku zatíženého právem stavby, má stejná práva jako poživatel, ledaže je ujednáno něco jiného.

§ 1242

(1) Smlouva může stavebníku uložit, aby stavbu provedl do určité doby.

(2) Není-li nic jiného ujednáno, má stavebník povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu. Smlouva může stavebníku uložit povinnost stavbu pojistit.

(3) Vlastníku pozemku může být vyhrazeno schválení určitého faktického nebo právního jednání stavebníka, avšak ani je-li to vlastníku pozemku vyhrazeno, nemůže odeprít souhlas k právnímu jednání, které není k jeho újmě.

§ 1243

(1) Právo stavby lze převést i zatížit.

(2) Vyhradí-li si vlastník pozemku souhlas k zatížení práva stavby, zapíše se výhrada do veřejného seznamu. V takovém případě lze do veřejného seznamu zapsat zatížení práva stavby jen se souhlasem vlastníka pozemku.

§ 1244

Právo stavby přechází na dědice i na jiného všeobecného právního nástupce.

§ 1245

Stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Ujednají-li si strany něco jiného, zapíše se to do veřejného seznamu.

§ 1246

Není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu. Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak.

§ 1247

Zástavní a jiná práva vážnoucí na právu stavby postihují náhradu.

Důvodová zpráva je povinnou součástí návrhu zákona č.89/2012 Sb. (NOZ), občanský zákoník a je tedy součástí sněmovního tisku.

K § 489 až 491

Pro právo je významné dělení věcí na movité a nemovité. Podobně jako osnova volí při třídění věcí hmotných a nehmotných metodu ostrého vymezení především jednoho druhu těchto věcí, totiž věcí hmotných, je i při třídění nemovitých a movitých věcí zvolen důraz na pojmové vymezení nemovitých věcí (§ 491). Pojetí nemovité věci se oproti dosavadnímu stavu navrhuje změnit dvojím způsobem. Jednak se pojem nemovité věc rozšiřuje i na některá práva (tak se např. v třetí části osnovy zákoníku za nemovitou věc prohlašuje právo stavby). Především se však pojetí nemovité věci vrací k zásadě superficies solo cedit, v důsledku čehož se stavba, nejedná-li o stavbu jen dočasnou, prohlašuje za součást pozemku.

K § 1151

Návrh počítá s existencí domu, který není součástí pozemku. Nejde jen o případy vyskytující se ke dni účinnosti nového zákoníku jako důsledek stavu, kdy byla superficiální zásada v našem právu odmítnuta. Tyto případy řeší přechodná ustanovení. Jde také zvláště o případy vzniku jednotek v domě, k němuž má vlastník právo stavby; může však jít i o jiné věcné právo.

Pokud jde o byt, definován není. Návrh však poukazuje na jeho hlavní vlastnost, tj. že musí jít o prostorově oddělenou část domu. To je podstatné a vylučuje to použití ustanovení o bytovém spoluvlastnictví na obytné prostory, které nejsou částí domu. Z povahy věci i podporné aplikace jiných ustanovení lze další vlastnosti bytu spolehlivě dovodit. Rozdílně od současné úpravy není pojem bytu vázán na existenci rozhodnutí stavebního úřadu. Z hlediska soukromého práva to není podstatné, zejména to není podstatné pro posouzení otázky existence vlastnického práva nebo platnosti smlouvy o převodu jednotky, o jejím propachtování, o nájmu bytu apod. Významné samozřejmě bude, že nastane situace porušující příslušná ustanovení veřejného práva spojená s příslušnými sankcemi a nápravnými opatřeními. Uplatní-li se, pak najdou i svoji soukromoprávní reflexi (nikoli ovšem např. v neplatnosti převodní smlouvy, ale v důsledcích vyplývajících z vadného plnění atd.).

K užívání společně s domem mohou sloužit i samostatné pozemky, zařízení, vedlejší stavby na jiných pozemcích s povahou samostatných věcí apod. Případné podíly vlastníků jednotek na těchto věcech nelze zahrnout do pojmu jednotky, protože jde o další samostatné věci v právním smyslu. V tom směru se uplatní ustanovení následujícího oddílu o přidatném spoluvlastnictví.

K § 1258 až 1289

Právo stavby může být zřízeno bezúplatně i za úplatu. Úplata může být sjednána jako jednorázová, ale i v opětujících se dávkách (stavební plat). Stavební plat může být zapsán jako reálné břemeno váznoucí na právu stavby do veřejného seznamu (srov. § 1244). Ustanovení § 1238 přirozeně nebrání, aby právo stavby posloužilo vůči stavebnímu platu jako zástava apod. Fixace stavebního platu (stejně jako trvání práva stavby) jsou základními předpoklady, za nichž stavebník stavbu podnikne. Výše stavebního platu musí být proto vyjádřena již ve smlouvě. To nevylučuje stanovení stavebního platu v částkách různě vysokých pro jednotlivá období ani ujednání sledující zachování hodnoty dávek (typicky inflační a deflační doložkou). V tomto směru se recipuje konstrukce přijatá novelou rakouského zákona z r. 1990, včetně zákazu ujednání spojujících změnu výše stavebního platu s vývojem ceny nemovitých věcí. Podstata je ale v tom, že i tyto změny musí být přesně vyjádřeny již ve smlouvě tak, aby později stavební plat nemohl být libovolně měněn.

K § 1258 až 1289

K jednotlivým pozemkovým služebnostem se v podrobnostech uvádí:

Ustanovení o služebnosti inženýrské sítě je navrženo jako párové soukromoprávní ustanovení k četným veřejnoprávním úpravám (např. v energetickém zákoně, zákoně o vodovodech a kanalizacích, zákoně o pozemních komunikacích nebo o elektronických komunikacích) s obdobným obsahem; v praxi se ukazuje, že úprava veřejného práva ponechává mnohé situace bez povšimnutí a že se podrobnější ustanovení o možnosti smluvní úpravy jeví jako potřebné. Soukromé právo ovšem k danému účelu nabízí i jiné nástroje; využít lze i další instituty, povahy věcně právní (právo stavby) i obligační (např. nájem). Totéž ostatně platí i o jiných služebnostech. Záleží na ujednání stran vzhledem k jejich zájmu a vyhodnocení transakčních nákladů při řešení konkrétní situace.

Ustanovení o opoře cizí stavby má praktický význam při zřizování staveb na stavbách, ale i pro případy, kdy se opěrná zařízení staveb (pilíře, piloty nebo jiné opěrné konstrukce) nacházejí na cizím pozemku.

Tradiční služebnosti práva okapu, práva na svod dešťové vody a na přístup k vodě doplňuje na návrh Ministerstva zemědělství ustanovení o služebnosti rozlivu navazující na úpravu vodního zákona a právní předpisy týkající se plánování v oblasti vod a technických požadavků na vodní díla. Pokud jde o právo na braní vody, nemíní se tím případy upravené v § 6 vodního zákona (zák. č. 254/2001 Sb.). Toto ustanovení zakládá každému právo odebírat na vlastní nebezpečí a pro vlastní potřebu povrchové vody nebo s nimi pro vlastní potřebu a na vlastní nebezpečí jinak nakládat. Takové právo však není služebností. Právo založené služebností náleží určité osobě charakterizované, jde-li o služebnost in rem, vlastnickým právem k panující věci, anebo určené – v případě služebnosti in personam – jmenovitě. Naproti tomu vodní zákon zakládá právo brát si vodu pro vlastní potřebu komukoli. Právo vstoupit na cizí pozemek však nezakládá, takové právo se pro určité případy odvozuje z § 63 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Ani toto právo není služebností,

nýbrž veřejnoprávním omezením vlastnického práva (obdobně jako je tomu např. v § 19 odst. 1 zákona o lesích č. 289/1995 Sb.). Do těchto veřejnoprávních úprav občanský zákoník nezasahuje a nemění je.

Úprava služebností stezky, průhonu a cesty vychází z tradice zdejší právní úpravy, zejména na venkově dosud živé; jeví se tudíž jako vhodné vrátit se k jejich výslovné zákonné úpravě jako konkrétnímu vodítku pro praxi. Stezka je účelově určena k chůzi, proto je vyloučeno jezdit po ní motorovými vozidly nebo na ni vjíždět na zvířatech. U průhonu jde hlavně o možnost hnát přes služebný pozemek zvířata; při této služebnosti se nebrání ani na zvířatech přes služebný pozemek jezdit.

K § 2180

Nájem na dobu určitou je vždy dán lhůtou, je ale více možností, jak ji formulovat; v úvahu připadá i odkaz na jinou činnost (např. na dobu studia, odborné stáže, výkonu práce u určitého zaměstnavatele nebo na dobu podnikání v určitém místě apod.) nebo skutečnost (např. dožití určitého věku). I nájem ujednaný na dobu života je ujednaný na dobu určitou. Určitá doba trvání nájmu může být vymezena tak, že je předem jisté, kdy nastane (*certus an, certus quando*), např. na dvacet let, anebo tak, že je předem jisté, že nastane, ale není jisté, kdy (*certus an, incertus quando*), např. na dobu života, dobu trvání pracovního poměru apod.

Problém se pojí s nájmy ujednanými na dobu neúměrně dlouhou (srov. k tomu Knapp, V. Devadesát devět. Právní praxe, XLII, 1994, s. 570 an.). Takové nájmy sice nejsou jen z tohoto důvodu neplatně ujednané, v praxi však vyvolávají pochybnosti, nakolik nejde o ujednání *in fraudem legis* nebo o zastřené projevy vůle sledující ve skutečnosti něco jiného. Nejvyšší soud zaujal v rozsudku 28 Cdo 2747/2004 z 28. 3. 2007 stanovisko, že nájem ujednaný na dobu přesahující dobu průměrného lidského života (v posuzovaném případě šlo o nájem ujednaný na 100 let k podnikatelským účelům provozovaných individuálními podnikateli), platí za nájem ujednaný na dobu neurčitou. Toto rozhodnutí výrazně zasahuje do smluvní autonomie kontrahentů a mění podmínky, za nichž nájem ujednali, zakládajíc možnost nájem vypovědět ihned po jeho vzniku a bez uvedení důvodu, ač si to strany zjevně nepřály. Praxe je tím znejistěna, klade si otázky, zda je např. sedmdesát let trvání nájmu ještě ve shodě s pojetím Nejvyššího soudu. Ve snaze vyloučit do budoucna podobnou rozhodovací praxi se navrhuje stanovit, že nájem ujednaný na dobu delší než padesát let byl ve skutečnosti ujednaný na dobu neurčitou, avšak s tím, že možnost vypovězení takového nájmu je v prvních padesáti letech omezena jako by šlo o nájem ujednaný na dobu určitou.

K § 2985 až 2997

Vzhledem k tomu, že návrh kodifikuje zásadu *superficies solo cedit*, ale nezavádí ji násilně, navrhuje se stanovit i právní pravidlo, že o vlastníku nemovité věci, která není součástí pozemku, platí ustanovení o vlastníku pozemku obdobně. Toto ustanovení nedopadne jen na přechodné stavy odděleného vlastnictví pozemku a stavby, u nichž se předpokládá, že postupem času splynou, ale i na stavy, o nichž se splnutí odděleného vlastnictví nepředpokládá, buď proto, že je upravují zvláštní právní předpisy (např. horní zákon ohledně ložisek vyhrazených nerostů), anebo proto, že i tento navrhovaný zákon sám se zachováním odděleného vlastnictví počítá (např. u podzemních staveb se samostatným účelovým určením) nebo umožňuje jeho vznik (např. úpravou práva stavby).

Právní povahu spolků mají i odborové organizace a organizace zaměstnavatelů. V té souvislosti se jeví jako účelné výslovně stanovit, že ustanovení o spolcích se na odborové

organizace a organizace zaměstnavatelů nevztahují v rozsahu, v jakém to vylučuje právní předpis upravující svobodu sdružování a ochranu práva se odborově sdružovat. Tímto právním předpisem je Úmluva o svobodě sdružování a ochraně práva svobodně se sdružovat (č. 489/1990 Sb.).

Konečně se navrhuje stanovit, jak se určí dostatečná jistota, dává-li na ni zákonná úprava věřiteli právo a nedohodnou-li se o ní strany.

2.7 Stavba, přestavek, právo stavby

Pojmy zavádí nový občanský zákoník. Užije-li někdo cizí věc pro stavbu na svém pozemku, stane se stavba součástí pozemku. Vlastník pozemku nahradí vlastníku užití věci její hodnotu.

Kdo nabytí při užití cizí věci pro stavbu v dobré víře, nahradí vlastníku užití věci také ušlý zisk; skutečnou škodu hradí však jen v tom rozsahu, v jakém vlastník nedosáhl její náhrady.

Stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníku pozemku.

Vlastník pozemku nahradí osobě, která zřídila na cizím pozemku stavbu v dobré víře, účelně vynaložené náklady. Osoba, která v dobré víře nabytí, má též práva a povinnosti jako nepřikázaný jednatel.

Soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že ten, kdo zřídil stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, musí vlastním nákladem stavbu odstranit a uvést pozemek do předešlého stavu. Soud přitom přihlédne, zda k zřízení stavby došlo v dobré víře.

Kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu. Také vlastník pozemku má právo po zřizovateli stavby požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu.

Zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem (*termín použitý v novém zákoně*) vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře.

Kdo stavěl v dobré víře, nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla zastavěna přestavkem, obvyklou cenu nabytého pozemku.

2.8 Identifikace problému

V současné době nemáme k dispozici metodiku pro ocenění práva stavby k jednotlivým případům, kde by se mělo ocenění práva stavby provádět.

Právo stavby je pojato jako speciální věcné právo stavebníka mít stavbu na pozemku jiného vlastníka.

Nový občanský zákoník „narovná“ důsledky stávajícího občanského zákoníku. Hlavní zásadou je cíl – vytvoření standardního občanského zákoníku kontinentálního typu. Návrh nového občanského zákoníku sleduje obnovit pojetí občanského zákoníku jako obecného kodexu.

Podstata práva stavby je v tom, že jako věcné právo s povahou nemovité věci zatěžuje cizí pozemek tak, že osoba, jíž toto právo patří, je oprávněna mít na tomto pozemku stavbu.

Občanský zákoník 64/1964 Sb. v platném znění stíhá až na několik výjimek každou vadu právního úkonu absolutní neplatností (zejména § 37- § 40), k níž veřejná moc přihlíží i bez zřetele návrhu a bez zřetele k projevenému zájmu dotčené strany. Tato konstrukce nesleduje ochranu soukromého zájmu osoby, nýbrž ochranu zájmu státu na zachování právního stavu.

Zájem jednotlivce ve státě byl podřízen centrálně formulovanému zájmu společnosti. Ve stávajícím občanském zákoníku zůstávají skryté konstrukce podřízeny tomuto zájmu.

Občanský zákoník z roku 1964 působil jako zvláštní kodex upravující určité majetkové vztahy. Zaměření věcné působnosti bylo zachováno do současné doby.

Platný občanský zákoník prohlašuje majetkové vztahy osob (vedle ochrany osobnosti) za základní předmět úpravy kodexu a úpravě majetkových vztahů věnuje občanský zákoník drtivou většinu svých ustanovení.

Nový občanský zákoník oproti stávajícímu občanskému zákoníku znovu obnovuje právo stavby do českého občanského práva (§ 1240 a násl.). Zdůvodněním je pravidlo, že stavba je součástí pozemku, nemůže mít tedy rozdílného vlastníka. V případě, že vlastník nebude, resp. nemá v úmyslu na svém pozemku stavět, může pozemek dočasně přenechat jiné osobě, které majitel pozemku umožní stavět.

Z historického hlediska právo stavby na našem území má historickou tradici, která byla zakotvena v právních předpisech. Po roce 1950 došlo ke značnému zestručnění úpravy občanského zákoníku. Od roku 1964 český právní řád toto právo tudíž vůbec neobsahoval.

V praxi se jedná o velmi důležitý prostředek, a proto se nový Občanský zákoník k dřívější praxi navrácí. Správné rozhodnutí znovu používat prostředek právo stavby potvrzují zahraniční právní řády, kde právo stavby není žádnou novinkou (např. Německo, Rakousko, Švýcarsko, Nizozemsko).

Právo stavby zahrnuje jednak právo vybudovat stavbu novou, ale může spočívat i v oprávnění převzít již existující stavbu, což je důležité zejména za účelem její modernizace resp. oprav.

Podstata tohoto práva spočívá v tom, že jako věcné právo zatěžuje cizí pozemek tím způsobem, že osoba, jíž právo stavby přísluší (stavebník), je oprávněna mít na tomto pozemku (případně pod pozemkem) stavbu.

Právo stavby bude možné zřídit jako právo dočasné, s maximální délkou 99 let.

Tento znovuzavedený právní nástroj bude moci právní vztahy vzniklé po roce 1950 řádně narovnat. Jedná se například o řešení liniových staveb, které probíhají na cizím pozemku aj.

K pozemku, na němž vážnou takové závady, které se přičí účelu stavby, nelze právo stavby zřídit.

2.9 Srovnávací tabulka zákonů– stavba na cizím pozemku

Kompletní srovnávací tabulka zákonů – viz. příloha č.1, 16.1, str.193- 201

Zákon ze dne 26. dubna 1912, o stavebním právu (86/1912 ř.z.)	Zákon 40/1964, občanský zákoník v platném znění v platném znění do 31.12.2013	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ)
<p>§ 6.</p> <p>Stavební právo se pokládá za nemovitou věc, stavba nabytá nebo zřízená na základě stavebního práva za příslušenství stavebního práva.</p> <p>Oprávněnému přísluší ke stavbě práva vlastnická, a k pozemku, pokud ve smlouvě o stavebním právu není nic jiného ustanoveno, práva požívatelé.</p> <p>Předpisů planých pro budovy, je přiměřené užití i na stavební právo.</p>		<p>ČÁST PRVNÍ OBECNÁ ČÁST HLAVA IV VĚCI A JEJICH ROZDĚLENÍ Díl 2 Rozdělení věcí § 498</p> <p>Nemovitá a movité věci</p> <p>(1) Nemovitě věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.</p> <p>(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.</p> <p>Díl 3 Součást věci a příslušenství věci Součást věci § 506</p> <p>(1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.</p> <p>(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.</p> <p>Příslušenství věci § 512</p> <p>Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.</p>

1

Tabulka č. 1 Srovnávací tabulka zákonů [111]

ČÁST TŘETÍ ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA HLAVA II VĚCNÁ PRÁVA Díl 3 Vlastnictví Oddíl 2 Nabytí vlastnického práva Pododdíl 3 Umělý přírůstek Stavba	§ 1083 (1) Užije-li někdo cizí věc pro stavbu na svém pozemku, stane se stavba součástí pozemku . Vlastník pozemku nahradí vlastníku užití věci její hodnotu. (2) Kdo nebyl při užití cizí věci pro stavbu v dobré víře, nahradí vlastníku užití věci také ušlý zisk; skutečnou škodu hradí však jen v tom rozsahu, v jakém vlastník nedosáhl její náhrady podle odstavce 1. § 1084 (1) Stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkově pozemku. (2) Vlastník pozemku nahradí osobě, která zřídila na cizím pozemku stavbu v dobré víře, účelné vynaložené náklady. Osoba, která v dobré víře nebyla, má tíž práva a povinnosti jako nepřikázaný jednatel . § 1085 Soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že ten, kdo zřídil stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, musí vlastníkem nákladem stavby odstranit a uvést pozemek do předešlého stavu . Soud přitom přihlídně, zda k zřízení stavby došlo v dobré víře . § 1086 (1) Kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřízení stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu . Také vlastník pozemku má právo po zřizovateli stavby požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu .

Tabulka č. 2 Srovnávací tabulka zákonů [111]

	<p>(2) Soud na návrh některé ze stran přikáže pozemek do vlastnictví zřizovatele stavby a rozhodne o jeho povinnosti zaplatit vlastníku pozemku náhradu.</p> <p>§ 1087</p> <p><u>Přestavěk</u></p> <p>(1) Zasadňuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavěkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře.</p> <p>(2) Kdo staveb v dobré víře, nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla zastavěna přestavěkem, obvyklou cenu nabytého pozemku.</p>
	<p>ČÁST TŘETÍ</p> <p>ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA</p> <p>HLAVA II</p> <p>VĚCNÁ PRÁVA</p> <p>Díl 4</p> <p>Spoluvlastnictví</p> <p>Oddíl 4</p> <p>Oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví</p> <p>§ 1142</p> <p>(1) Jedná-li se o společnou věc, která má jako celek sloužit k určitému účelu, není její rozdělení možné.</p> <p>(2) Zemědělský pozemek může být rozdělen jen tak, aby dělením vznikly pozemky účelně obdělávatelné jak vzhledem k rozloze, tak i k možnosti stálého přístupu. To neplatí, pokud má být pozemek rozdělen za účelem zřízení stavby nebo za takovým účelem, pro který lze pozemek vyvlastnit.</p>

Tabulka č. 3 Srovnávací tabulka zákonů [111]

3 Příklad staršího ocenění práva stavby (1935)

K ocenění práva stavby

Příkladem může být ocenění, publikované v publikaci KOVAŘOVIČ J., POPPER B.: Rukověť pro odhady nemovitostí. Nákladem vlastním, Praha, 1935, str. 179 -181:

3. Protokol o odhadu stavebního práva

(viz též úř. sb. č. 218/78 C).

P r o t o k o l o o d h a d u

sepsaný dne 1. července 1933 okresním soudem exekučním v Praze na místě samém v Žižkově, Karlově třídě.

Přítomni od soudu: Výkonný orgán: s. kanc. rev. N. N.

Znalec: Ing. X. Y., stavitel.

E x e k u č n í v ě c

vymáhající strany: B. K.

za vymáhající stranu: Dr. R. S.,
koncipient dra A. V., advokáta
v Praze.

(plná moc ve spisech).

proti povinné straně:

za stranu povinnou: nikdo

Karel a Marie M.

pro 30.000.— Kč.

O d h a d s t a v e b n í h o p r á v a .

Že byly zpraveny obě strany, jest vykázáno.
Počátek o 10. hodině dopol.

Znalec nahlédl do veřejných knih a vyžádal si revers o stavebním právu.

Nemovitost byla prohlédnuta.

I . P o d s t a t a s t a v e b n í h o p r á v a .

Dlužník předložil revers Ředitelství státních drah v Praze
ze dne..... č. j. . . . podle něhož

1. bylo mu povoleno postavit na pozemku dráhy čp. 75, zapsaném ve vl. č.
145 pozemkové knihy katastrálního území Král. Vinohrad 2 z d ě n é krámy, a

provozovati v nich kantinu v mezích svého živnostenského oprávnění na dobu 40 let, počínaje 1. lednem 1933. Revers je doložen stavebními plány, schválenými příslušným úřadem.

2. Za udělené povolení jest platiti roční poplatek Kč 4000.—, splatných vždy čtvrtletně pozadu, počínajíc 1. dubna 1933.

3. Celé zařízení na pozemku dráhy zřídil dlužník na své vlastní útraty, má povinnost je udržovati v dobrém stavu, pojistiti proti požáru a povinnému ručení a pečovati o čistotu v okolí a chodník před krámem zametati a v zimě sypati pod následky povinného ručení.

4. Po uplynutí 40leté lhůty, t.j. do 31. prosince 1972, má dlužník povinnost odevzdati zbudovanou budovu do vlastnictví železniční správy.

5. Za každou škodu, vzniklou železniční správě ze zřízení a užívání stavby ručí dlužník, avšak naproti tomu vzdává se všech nároků na úhradu škody dráhou.

6. Dlužník jest povinen zapraviti veškeré výlohy, které vzejdou správě dráhy z příčiny provedení stavby a zapraví ze svého veškeré daně a veřejné dávky, jakož i výlohy, spojené s vyhotovením reversu.

I I . P o p i s s t a v b y ,

(který z důvodu zjednodušení se neuvádí).

I I I . O c e n ě n í .

a) Stavba se oceňuje částkou Kč 100.— za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo částkou Kč 400.— za 1 m² zastavěné plochy, tedy celkově:

1.	45.47 m ² á Kč 400.—	Kč	18 188.—
2.	zařízení záchodu paušálně	„	900.—
3.	zařizovací práce, spojené s výpravou krámu podle účtu firmy truhlářského mistra A. Z. ze dne 28. prosince 1932	„	2 872.—
4.	výlohy reversu	„	40.—

Úhrnem stavební výlohy Kč 22 000.—

- b) U d r ž o v á n í s t a v b y . Náklad se stanoví
částkou 0.5% ze stavebního nákladu ročně ... Kč 110.—
- c) U d r ž o v á n í o k o l í , t. j. zametání a čištění
chodníku v době náledí se oceňuje částkou
ca. 3% ,, 660.—
- d) P o ž á r n í p o j i s t k a banky Slavie čís.
poj. z Kč 11.000.—, 0.96% ,, 10.56
- e) P o v i n n é r u č e n í u banky Slavie č. poj... ,, 30.—

I V . V ý p o č e t s t a v e b n é h o .

Stavebné jest ona roční částka, které je ročně třeba, aby se zaplatily náklady stavební v době 40 let reversem zajištěných, na rozdíl od amortizační částky, která je vzhledem na skutečné delší trvání stavby omezena, a kterou se stavební kapitál umořuje.

Výlohy, uvedené pod a), jsou výlohami vynaloženými jednou provždy (K) a podle nich se vypočítá stavebné podle vzorce:

$$k = K \frac{(q-1)}{q(q^n-1)}$$

Podle § 26, odst. 3 odhad. ř. volí se vyšší úroková míra vzhledem na 40leté trvání, tedy 6%.

Pro n 40
 q 1.06
 q^n 1.06^{40} t. j. 10.28962
 K 22.000.—
 $k = \text{Kč } 134.05$

V . V y š e t ř e n í č i s t é h o d n o t y u ž í v á n í s t a v e b n í h o p r á v a .

Hodnota užívací..... Kč 13 000.—

Od toho se odečítá:

Pachtovné	Kč	4 000. —
Stavebné	Kč	134.05
Požární pojištění.....	Kč	10.56
Povinné ručení.....	Kč	30.—
Udržování stavby.....	Kč	110.—
Udržování okolí.....	Kč	660.—
Kominík.....	Kč	25.—
.....		4 969.61
Čistá hodnota roční	Kč	8 030.39

Při 6 % zúrokování a době trvání 39 % roků činí hodnotu stavebního práva jistina, která byvši uložena úročně se vyčerpá tím, že poskytuje po dobu stavebního práva roční důchod, odpovídající čisté hodnotě užívání práva pro 1 rok.

Výpočet se provede podle vzorce:

$$c = \frac{r(q^n - 1)}{q^n(q - 1)} \quad q = \frac{1 + 6\%}{400} = 1.015$$

$$q^n = 10.681696$$

$$r = 2007.5975, \text{ t. j. } \frac{1}{4}\text{letní čistá hodnota}$$

$c = 121\,310.33 \text{ Kč}$ — jest hodnota stavebního práva.

Skončeno o 13. hod. odpolední.

Podpisy:

Protokol o odhadu stavebního práva (viz též úř. Sb. č. 218/78 C).

Výše uvedený příklad staršího ocenění práva stavby (1935) uvádí ocenění výnosovým způsobem. Výnosová hodnota reprezentuje pohled vlastnictví nemovitosti jako na věc, která přináší výnos.

V oddíle V posudku znalec definuje čistou hodnotu užívání stavebního práva.

4 PŘÍKLAD STARŠÍ UZAVŘENÉ SMLOUVY O PRÁVU STAVBY

Příkladem mohou být uzavřené smlouvy o právu stavby, publikované v KRAVÁK, A.: Právo stavby, vydal Spolek pro právo stavby – Praha III – Nerudova ul.247, Praha, 1913, str. 59-67.

4.1 Smlouva o právu stavby, jaké používalo město Ústí nad Labem

Kolek 5 Kč

SMLOUVA O PRÁVU STAVBY

mezi městskou obcí Ústí nad Labem jako majitelkou a panem....., bytem v ulice číslo..... jako vlastníkem práva stavby na základě usnesení městského zastupitelstva a ze dne a rozhodnutí okresního úřadu ze dne

I.

Městská obec jest na základě kupní smlouvy ze dne majitelkou pozemků přenesené do pozemkové knihy pro obec Ve smyslu zákona ze dne .

26. dubna 1912, č. 86 ř. z., povoluje městská obec panu..... na pozemkové parcele v rozsahum² právo stavby po dobu od, slovy....., doslovy..... tedy na dobu osmdesáti let.

II.

Pan..... získává tímto věčné, prodejné a dědičné právo vybudovati nad povrchem i pod povrchem jmenovaného pozemku stavbu. Má tedy po dobu trvání smlouvy o právu stavby ke stavbě práva vlastníka a k pozemku samému právo uživatele. Právo stavby vztahuje se také na ony části jmenovaného pozemku, které ke stavbě potřebny nejsou.

III.

Právo stavby jest udělováno na tomto pozemku pro stavbu rodinného, zahradního domku. Vlastník práva stavby jest povinen se stavbou nejpozději dne započítí a řádně ve stavbě pokračovati. Při nedodržení této úmluvy jest vlastník práva stavby povinen zaplatiti městské obci Ústí nad Labem Kč 500,- smluvní pokutu za každý i jen započatý měsíc.

IV.

Živnostenské provozovny, dílny nebo prodejny smějí býti zřizovány jenom se zvláštním písemným svolením obce.

V.

Stavební plány zamýšlené stavby, stejně jako i plány pro případné přestavby, doplňky a opravy budovy musí býti obcí písemně schváleny.

VI.

Vlastník práva stavby jest povinen stavbu, kterou má zřídit, udržovati vždy ve všech jejích částech v dobrém, zdravém a upotřebitelném stavu. Jestliže byla stavba ohněm celá nebo zčásti zničena, jest vlastník práva stavby povinen znovu ji zřídit. Práce spojené se znovuzřízením stavby musí býti započaty během jednoho roku od požáru a musí v nich býti řádně pokračováno až do ukončení. Při nedodržení tohoto závazku jest vlastník práva stavby

povinen městské obci za každý zpožděný měsíc zaplatiti smluvní pokutu Kč 500,--, při čemž ale měsíce zimní, kdy není možné stavět, se nepočítají.

VII.

Roční stavebné pro prvních 30 let činí Kč a pro dalších 50 let Kč.....

VIII.

Stavebné jest splatné předem za každé kalendářní čtvrtletí bez útrat u městské pokladny. Za dobu 8 dnů od skutečného úředního předání pozemku až do konce kalendářního čtvrtletí, které následuje po podepsání smlouvy jest stavebné zaplatiti do 3 dnů po podpisu smlouvy. Jestliže nebude stavebné včas zapláceno, jest platiti 8 % úrok.

IX.

Městská obec jest oprávněna prohlásiti právo stavby za zrušené, nebylo-li za dvě po sobě následující léta stavebné zapláceno, jestliže byl před tím stavebník písemně upomenut s pohrůzkou, že jeho právo stavby bude zrušeno, nezaplatí-li celý nedoplatek.

X.

Vlastník práva stavby jest povinen všechny součásti stavby, které jsou spalitelné anebo jsou vystaveny poškození požárem, trvale pojistiti proti požáru v plné ceně u některé tuzemské pojišťovny a jest povinen vinkulovati tento pojištěný obnos pro městskou obec Ústí nad Labem. Doklad o tom musí na požádání kdykoliv předložiti.

XI.

Městská obec jest oprávněna případně nevyrovnané prémie pojištění proti požáru zaplatiti na útraty vlastníka práva stavby. Jestliže pojistná smlouva nebyla obnovena, nejpozději jeden měsíc před svým ukončením, má městská obec právo ji ihned obnoviti – pokud možná za starých podmínek – na útraty a nebezpečí vlastníka práva stavby.

XII.

Městská obec Ústí nad Labem jest oprávněna dohlížeti na udržování staveb v pořádku. Pokud nepřesahují pokyny obce k udržování stavby obvyklou míru, jest vlastník práva stavby povinen těchto pokynů dbáti.

XIII.

Po uplynutí smlouvy o právu stavby připadá stavba městské obci. Zaplatí proto vlastníku práva stavby odškodnění ve výši dvou třetin ceny stavby, jaká bude na základě stavu a stáří budovy při zániku práva stavby. Hodnoceny nebudou při tom stavby a zlepšení podniknutá bez schválení obce. Jestliže se bude stavba nacházeti ve stavu odporujícím stavu smluvnímu, obzvláště následkem nepořádného udržování, budou od okamžité ceny odpočítány dvě třetiny nákladů potřebných na uhrazení výloh, spojených s nutnými opravami. Při zjišťování ceny stavby bere se ohled jen na jakost budovy, její výnos zůstane nepovšimnut.

XIV.

Nedojde-li o výši náhrady k žádné dohodě, bude cena stavby, případně nutné opravy, oceněny odborným znalcem. Jestliže se strany nedohodnou na stejné osobě znalce, jmenuje ho pak příslušný okresní soud na návrh jedné strany. Výsledek tohoto odhadu jest konečný a zavazuje obě strany s vyloučením soudního řízení.

XV.

Zadá-li městská obec smluvní pozemek znovu do práva stavby anebo jej bude chtít zcizit v pokračování smlouvy stávající celý nebo zčásti, má dřívější vlastník práva stavby na něj právo přednostní. Toto právo odpadá jen tehdy, jestliže by nové poskytnutí právem stavby anebo zcizení se mělo státi osobě stojící ve služebním poměru k městské obci. Přednostní právo platí ve smyslu lhůt a jiných předpisů platících pro právo předkupní.

XVI.

Jestliže po požáru nebude celý pojistný obnos použit na znovuvybudování stavby, připadne jedna třetina nepoužitého obnosu městské obci.

XVII.

Městská obec Ústí nad Labem poskytuje vlastníku práva stavby právo přednostní na zakoupení pozemku a vlastník práva stavby poskytuje městské obci Ústí nad Labem přednostní právo pro všechny případy zcizení.

XVIII.

Všechna vydání a poplatky spojené se zřízením a zaknihováním této smlouvy hradí vlastník práva stavby. Stejně hradí všechny náklady spojené s upomínáním a potvrzováním příjmu ročního stavebního a v případě soudního vymáhání, jmenovitě při konkursu, vyrovnání, exekucích bez rozdílu, všechny výlohy, které by městské obci Ústí nad Labem s vymáháním jejího práva na stavebné a jejího práva vlastnického vznikly. Vlastník práva stavby dává právo stavby za vedlejší poplatky až do výše Kč 1500,-- zástavou.

XIX.

Naproti tomu nese městská obec všechny poplatky, které vzniknou, použije-li svých práv podle odstavce XIII. Této smlouvy, náklady odhadu (odst. XV,) budou hrazeny na polovic. Jiná vydání při tom vzniklá nese každá strana sama.

XX.

Vlastník práva stavby jest povinen hraditi všechny daně, dávky a jiné veřejné poplatky, které během smlouvy o právu stavby budou předepsány za pozemky, stavebné, cenu stavby atd. Jest zdůrazněno jmenovitě, že k tomu přináleží i poplatkový ekvivalent. Městská obec musí dostati stavebné ničím nezkrácené.

XXI.

Obě smluvní strany jsou srozuměny, že na podkladě této smlouvy o právu stavby dojde:

- A. *K nezatíženému odpisu pozemkové parcely..... v záznamu.... pozemkové knihy katastrální obce a k otevření nové vložky v pozemkové knize pro katastrální obec..... za současného přenesení vlastnických práv městské obce Ústí nad Labem na tomto pozemku;*
- B. *v této nové vložce pozemkové knihy k záznamu pro.....*
 - a) *práva stavby pro dobu od do k dobru pana*
 - b) *předkupního práva pana..... ve smyslu smlouvy, odst. XVII;*

- C. k otevření nové vložky práva stavby v pozemkové knize pro.....
pro právo stavby na pozemku v obci a že tam budou vloženy:
- a) právo stavby pro pana
 - b) předkupní právo městské obce Ústí nad Labem podle odst. XVII. smlouvy o právu stavby,
 - c) zástavní právo za stavebné městské obce Ústí nad Labem ve výši Kč.....
případně Kč, a 8% úroky z prodlení a vedlejšími poplatky až do výše Kč 1500,-- podle ustanovení odstavců smlouvy VII., VIII., IX. A XVIII.,
 - d) reální povinnost udržovati stavbu k dobru městské obce Ústí nad Labem podle ustanovení smlouvy, odstavec XII.

XXII.

Obě smluvní strany se vzdávají práva napadnouti tuto smlouvu pro zkrácení přes polovici pravé ceny ať žalobou nebo námitkou ve sporu.

XXIII.

Všechna práva a povinnosti každé smluvní strany předcházejí samozřejmě na jejího právního nástupce. Více právních nástupců ručí rukou společnou a nedělitelnou.

XXIV.

Všechny sporné věci z této smlouvy přísluší před okresní soud v Ústí n. Labem

XXV.

Tento doklad jest vyhotoven jedenkrát a zachován bude jako společný doklad v opatrování městské obce. Vlastník práva stavby dostane ověřený opis.

V Ústí nad Labem dne

Obě smluvní strany tuto smlouvu podepisují:

4.2 Smlouva o právu stavby, jaké používal klášter Klosterneuburg

S M L O U V A O P R Á V U S T A V B Y

ujednaná dnešního dne mezi klášteřem Klosterneuburg se strany jedné a pp.
..... se strany druhé, s výhradou státního a církevního schválení.

I.

Klášteř Klosterneuburg jest vlastníkem pozemkové parcely č. kat....., zapsané ve
vložce čís. pozemkové knihy pro katastrální obecve výměře
.....m².

II.

Klášteř Klosterneuburg zřizuje tímto na této pozemkové parcele na dobulet,
počínaje oddo, za podmínek níže uvedených právo stavby ku prospěchu p.
..... a paní, a tito právě jmenovaní toto právo stavby přijímají.

III.

V důsledku tohoto práva stavby jsou p.....a paní oprávněni a zavázáni na
pozemku ad I. této smlouvy blíže označeném zbudovati stavbu a tuto v dobrém stavu
udržovati.

IV.

Stavbu jest provésti podle stavebních plánů městskou obcí schválených a za
použití trvanlivého materiálu, a to ve lhůtě dvou let ode dne doručení stavebního povolení.
Pro případ, že by tato lhůta dodržena nebyla, zavazují sevůči klášteři
Klosterneuburg ke konvenční pokutě v částce..... za každý den překročení lhůty.

V.

Stavební činže obnáší za tuto stavebním právem propůjčenou nemovitost ve výměře
..... m² :

Tuto stavební činži jest zapravovati vždy 1. června a 1. prosince každého jednotlivého
roku kupředu a jest závazek ku placení této stavební činže na stavebním právu knihovně
zajistiti.

Úroky z prodlení činí 10 % od dne splatnosti.

VI.

Majitelé stavebního práva jsou povinni, aby stavbu po dobu trvání práva stavebního
u některé v Rakousku k provozu připuštěné pojišťovací společnosti proti požáru měli tak
pojištěnu, že pojištěná částka, jejíž výše musí být stanovena v dohodě s klášteřem
Klosterneuburg, smí býti pouze se svolením tohoto kláštera vyplacena.

Pojištění musí zahrnovati veškeré hořlavé součástky, které při požáru jsou ohroženy
poškozením.

Smlouva o pojištění proti požáru budiž klášteři ihned po ujednání ohlášena,
a kvitance o zaplacených premiích jest předložiti klášteři kdykoliv na požádání.

VII.

Klášter Klosterneuburg jest oprávněn stavební právo prohlásiti za zaniklé, nebyla-li přes předcházející upomenutí stavební činže po celá dvě po sobě následující léta zapravena.

VIII.

Majitelé práva stavby uhrazují ze svého veškeré, z pozemku stavebním právem zatíženého nebo ze stavby na něm zřízené, předepsané daně a veřejné dávky, které jest zapravovati podle nynějších nebo budoucích zákonů, a to včetně poplatkového ekvivalentu, případné dávky z hodnoty půdy, jakož i veškeré a jakékoliv veřejné dávky a břemena a zavazují se, že veškeré tyto platy sami zapraví anebo je klášteru Klosterneuburg ihned po jejich sdělení nahradí, tak aby klášter Klosterneuburg z tohoto titulu žádnými platy a dávkami, pokud jde o nemovitost stavebním právem zatíženou, postižen nebyl.

IX.

Po zániku smlouvy o stavebním právu uplynutím času nebo podle odstavce VII. této smlouvy jsou majitelé stavebního práva nebo jejich právní nástupci povinni stavbu na svůj vlastní náklad z pozemku odstraniti a pozemek ten úplně vyklízený vrátiti.

Kdyby této povinnosti v době 4 týdnů po skončení smlouvy o stavebním právu nebylo zadosti učiněno, jest klášter Klosterneuburg oprávněn, toto vyklízení provést sám na útraty majitelé stavebního práva nebo jejich právních nástupců, resp. dáti je na jejich útraty provésti.

Kdyby útraty, které vzešly následkem zbourání a odstranění stavby, nebyly po předcházející upomínce rekomandovaným dopisem nejpozději do 4 týdnů nahrazeny jest klášter Klosterneuburg oprávněn, získaný stavební materiál, nebo přiměřený jeho díl prodati a z výtěžku prodeje svoji pohledávku na náhradu demoličních a odklízovacích nákladů uhraditi.

X.

Kdyby při skončení smlouvy o právu stavby vážla na stavebním právu neuspokojená zákonná zástavní práva nebo práva přednostní, má především stavba na pozemku zřízená sloužiti jako zástava a zajištění pro tato zástavní nebo přednostní práva.

Majitelé stavebního práva nebo jejich právní nástupcové jsou proto povinni dříve než započnou s odstraňováním stavby při skončení smlouvy, vykážati se tím, že shora zmíněná zástavní nebo přednostní práva jsou uspokojena.

Nedošlo-li k tomuto uspokojení, jest klášter Klosterneuburg oprávněn stavbu na pozemku zřízenou nebo její stavební materiál prodati a odtud ona zástavní nebo přednostní práva uspokojiti.

XI.

Klášter Klosterneuburg poskytuje majitelům stavebního práva pro celou dobu trvání stavebního práva právo předkupní k nemovitosti stavebním právem zatížené tím způsobem, že jmenovaní jsou oprávněni nemovitost stavebním právem používanou, v případě její dobrovolného zcizení, sami za tutéž cenu koupí získati, kterou někdo třetí zaplatiti se nabízí.

Výkon stavebního práva se musí však státi do 14 dnů po vyrozumění oprávněného doporučeným dopisem.

XII.

Klášter Klosterneuburg ručí za to, že pozemek stavebním právem zadáný jest prost všech dluhů, břemen a služebností, s výjimkou některých břemen reálních ve prospěch městské obce nepřijímá však žádného ručení za vhodnost a povahu, ani za výměru pozemku, který jest podkladem této smlouvy o stavebním právu.

Fyzické odevzdání nemovitosti stavebním právem zatížené se stalo již před podpisem této smlouvy a proto dnešním dnem přechází veškerá nebezpečí i důsledky náhody na majitele stavebního práva.

XIII.

Obě strany se vzdávají práva napadnouti tuto smlouvu pro zkrácení přes polovici pravé ceny, ať žalobou nebo námitkou ve sporu.

XIV.

Klášter Klosterneuburg uděluje své výslovné svolení k tomu, aby dílec pozemkový v parcelačním plánu úředně autorizovaného civ. geometra písmenamioznačený od pozemkové parcely č. kat.kat. obceza současného převedení všech na něm ve prospěch městské obcevážnoucích břemen reálních, byl z dosavadní své vložky odepsán a převeden do pozemkové knihykde proň budiž zřízena nová vložka, a aby v této nové vložce bylo zapsáno stavební právo ku prospěchu pp. na dobu 40 let a aby pro toto stavební právo byla zřízena nová vložka knihovní v pozemkové knize Naproti tomu p. a paní dávají své výslovné svolení k tomu, aby v této nově zřízené vložce a právu stavebním byl vložen jejich závazek ke zřízení a udržování stavby podle odst. III. této smlouvy ku prospěch kláštera Klosterneuburg, jakož i povinnost platiti roční stavební činži, jejíž výše jest uvedena v odst. V. této smlouvy.

XV.

Veškeré útraty a poplatky spojené se zřízením této smlouvy a s jejím knihovním provedením, jakož i náklady nutného schválení stavebním úřadem, dále jejího schválení státního i církevního, dále poplatek z převodu majetku, jakož i veškeré náklady kolkovní včetně kvitačních kolků za jednotlivé platy stavební činže, jakož i útraty výmazu stavebního práva, k němuž svého času dojde, a to i útraty právního zastoupení povinni jsou ze svého sami uhraditi nabyvatelé stavebního práva nebo jejich právní nástupcové.

XVI.

Veškeré touto smlouvou převzaté závazky postihují oba nabyvatele stavebního práva rukou společnou a nedílnou.

XVII.

Tomu na důkaz byla tato smlouva vyhotovena ve dvou originálech, z nichž jeden náleží klášteru Klosterneuburg a druhý nabyvatelům stavebního práva.

5 CITACE Z LITERÁRNÍCH PRAMENŮ A Z VYBRANÝCH PASÁŽÍ JUDIKÁTŮ

5.1 Stavby zřízené od r. 1811 do 31. 12. 1950

„Stavebník se stal vlastníkem pozemku včetně stavby, pokud byl stavebníkem poctivým a vlastník pozemku mu hned nezakázal provádění stavby. Zakáz stavby bylo možno učinit v jakékoli formě. Byl-li vlastník pozemku pozván na stavební komisi a zde námitku nevzněl, došlo k prekluzi práva. Nebyl-li vlastník pozemku pozván na stavební komisi, musí stavbu zakázat ihned, tj: bez zbytečného odkladu, jakmile se dozví o tom, že se staví na jeho půdě, avšak nejpozději do úřední kolaudace. Nestal-li se popsáný zákaz, stal se stavebník vlastníkem pozemku. Pokud byl vlastník pozemku pozván na stavební komisi, stal se stavebník vlastníkem pozemku již s účinností od zahájení stavby, jinak až zastavěním pozemku. [112]

*Nabytí dochází ipso iure, tj. bez ohledu na zápis do pozemkových knih. **Vlastník pozemku má právo na obecnou cenu pozemku proti stavebníkovi nebo jeho universálnímu právnímu nástupci.***“

5.2 Stavby zřízené od 1.1.1951 do 31.3.1964

„Když byla stavba postavená na cizím pozemku bez existence **práva stavby**, nebyly zákonné podmínky pro rozdílnost ve vlastnictví stavby a pozemku; v takovém případě tvořily tedy tyto dvě věci jednu společnou, nerozdělitelnou nemovitou věc; za této situace vlastník stavby musel být totožný s vlastníkem pozemku; mohl se jím stát původní vlastník pozemku, jako i stavebník, který stavbu vybudoval. V takovém případě bylo potřebné upravit právní vztahy stavebníka a vlastníka pozemku, a to podle § 125 a násl. zákona č. 141/1950 Sb. o nabytí vlastnictví zpracováním. Když byla stavba dokončená za účinnosti zákona č. 141/1950 Sb., je na místě použití zejména ustanovení § 125 a 126 odst. 1 cit. zákona. V takových případech je třeba vyřešit otázku, zda se stavebník stal vlastníkem zastavěného pozemku už ze zákona a zda vlastník pozemku má potom nárok na náhradu ve smyslu ustanovení § 128 cit. zákona, kterou je třeba v takovém případě určit podle **ceny pozemku platné v době přechodu vlastnictví a ne v době rozhodování soudu**. Při uvažování podle ustanovení § 126 odst.1 zákona .č. 141/1950 Sb. o ocenění podílů účastníků na výrobku, soud musí přihlídnout na to, že stavba na cizím pozemku se netýká jen té plochy, na které stavba stojí, ale v každém případě i plochy, která je potřebná na užívání stavby, tedy i přístupové cesty a přilehlého pracovního nebo skladovacího prostoru a pod.“

„Když byla na cizím pozemku postavena trvalá stavba bez toho, že by pro stavebníka bylo zřízeno právo stavby (§ 155 a násl. zákona č. 141/1950 Sb.), nevznikla rozdílnost ve vlastnictví stavby a pozemku. Právní poměry stavebníka a vlastníka stavby třeba v takovém případě upravit podle obdoby § 125 a násl. zákona č. 141/1950 Sb.“

Podle usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23. 9. 1998 sp. zn. 18 Co 367/96: „I když stavba na pozemku byla dokončena v roce 1956, nelze nároky jí se týkající posuzovat podle tehdy platných předpisů občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., nýbrž tak, jak učinil okresní soud (tj. podle § 135c zákona č. 509/1991 Sb.). Není možné mít za to, že právo na přikázání stavby do vlastnictví žalobkyně by mělo být promlčitelné. Tento názor žalované nemá oporu v žádném z ustanovení platných předpisů o promlčení (§ 100 a násl. obč. zák.).“

(Poznámka: Původní vlastníci pozemku a stavby již zemřeli, dům kolaudován v roce 1956; žaloba na odstranění stavby podána dědičkou původního vlastníka pozemku po 35 letech od zřízení stavby v roce 1991.). [112]

JUDr. Luboš Chalupa, www.akchalupa.cz, <http://pravnik-zdarma>

5.3 Stavba na cizím pozemku do 31.12.2013

V případě stavby postavené na cizím pozemku před účinností NOZ zůstane zachován právní stav platný do konce roku 2013. Stavba postavená na cizím pozemku před 31.12.2013 zůstane i nadále **samostatnou nemovitou věcí**, právně oddělenou od pozemku, na němž se nachází.

§ 3055 NOZ rozšiřuje definici nemovitých věcí

Ustanovení § 3055 odst. 1 neuvádí podmínky, aby stavba byla do konce roku 2013 dokončena. Rozhodující bude, že daný objekt můžeme k 31.12.2013 označit jako stavbu dle definice obsažené v zákoně č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

S odstavcem (2) § 3055 však NOZ výše uvedený režim samostatné nemovité věci zachovává i v případě stavby, která má být realizována teprve v budoucnu. V takovém případě je postačující, aby do konce roku 2013 stavebníkovi za tímto účelem vzniklo věcné právo (například věcné břemeno stavby) nebo stavebník do konce roku 2013 uzavřel s vlastníkem pozemku smlouvu umožňující mu stavbu na pozemku provést.

Novinku do těchto již existujících vztahů však NOZ přináší, a to předkupní právo ke stavbě pro vlastníka pozemku a předkupní právo k pozemku pro vlastníka stavby, přičemž předkupní právo nelze ani omezit, ani vyloučit.

V okamžiku, kdy se stavba i pozemek stanou vlastnictvím téže osoby, přestane být stavba samostatnou věcí a stává se součástí pozemku.

5.4 Současné hledisko

Pro právní poměry ke stavbám zřízených po 1. 4. 1964 platí následující pravidla:

1. *Právní úprava stavby na cizím pozemku je založena na zásadě obnovení původního stavu, který byl před zřízením stavby, se zákonnými výjimkami z této zásady (např. příkázání stavby do vlastnictví vlastníka pozemku, úprava vztahů mezi vlastníkem stavby a pozemku).*
2. *Právo vlastníka pozemku na odstranění stavby neoprávněně zřízené na cizím pozemku a příkázání stavby do vlastnictví vlastníka pozemku, na němž je takováto stavba zřízena, je právem svého druhu, které má povahu represivní majetkové sankce. Postihuje stavebníka, který jednal určitým kvalifikovaným způsobem.*
3. *Právo vlastníka pozemku na odstranění stavby zřízené neoprávněně na cizím pozemku a příkázání stavby do vlastnictví vlastníka pozemku je subjektivním majetkovým právem, tj. právním vztahem, jehož předmět tvoří plnění majetkové hodnoty, které zásadně podléhá promlčení tohoto práva podle ustanovení § 101 obč. zák.*
4. *Objektivní tříletá promlčecí doba (§ 101 obč. zák.) pro podání návrhu vlastníka pozemku na odstranění neoprávněně zřízené stavby podle příslušných ustanovení občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění předpisů pozdějších, počíná běžet, jakmile právo mohlo být vykonáno poprvé, tj. zřízením stavby.*

5. *Marné uplynutí tříleté promlčecí doby má za následek jen to, že není možné s úspěchem podat návrh na odstranění stavby, případně příkazání stavby do vlastnictví vlastníka pozemku, když vlastník stavby na cizím pozemku vznese námitku promlčení.*
6. *Zřízením stavby ve smyslu ustanovení § 221 zákona 40/1964 Sb. a zákona č. 131/1982 Sb: a ustanovení § 135c obč. zák. je třeba zásadně považovat kolaudaci stavby, pokud ji zákon vyžaduje. V případě, že stavebník o kolaudaci stavby nepožádal, ač to byla jeho povinnost, je třeba za zřízení stavby považovat okamžik faktického ukončení stavebních prací, pokud dosáhly stádia vzniku samostatné věci.*
7. *Za zřízení **stavby na cizím pozemku** je třeba považovat i různé **speciální stavby**, které nemají charakter věcí movitých či nemovitých, jako, jsou např. **sklepy, žumpy, štoly, bunkry, studny** apod., neboť jejich odstranění si z důvodu jejich neoddělitelnosti od pozemku zpravidla vyžaduje zvláštní stavební práce a vyšší výdaje. Tím není dotčena dosavadní soudní praxe odstraňování staveb charakteru movitých věcí (např. plechové garáže), které jsou vlastníky pozemku správně žalovány žalobou na vyklizení pozemku.*
8. *Není žádného věcného ani logického důvodu, aby vlastník pozemku, který je povinen spravovat svůj majetek přímo či nepřímo prostřednictvím jiné osoby, mohl bez jakéhokoli časového omezení uplatňovat právo na odstranění neoprávněné stavby na cizím pozemku, např. třeba i po 30 letech, aniž by předtím svoje právo uplatnil.*
9. *Objektivní promlčecí **doba tří let od zřízení stavby** je dostatečně dlouhá na uplatnění nároku, přičemž zákonná úprava podle o. z. o. z. roku 1811 byla v tomto směru k vlastníkům pozemků nepoměrně přísnější. Tříletá objektivní doba dostatečně respektuje i mezní případy, které mohou vlastníkovu pozemku reálně bránit ve zjištění existence neoprávněné stavby, např. z důvodu dlouhodobého služebního pobytu v cizině, nemoci, výkonu trestu odnětí svobody, výkonu základní vojenské služby apod. Je nepochybné, že výkon vlastnických práv lze zajistit i nepřímo prostřednictvím správy jinou fyzickou, či právnickou osobou.*
10. *Udělal-li vlastník pozemku výslovný a nepochybný souhlas se stavbou trvalé stavby na cizím pozemku stavebníkovi, trvá platnost tohoto souhlasu, nebylo-li dohodnuto něco jiného, zásadně po celou dobu životnosti odsouhlasené stavby. Výjimky z tohoto pravidla jsou možné jen ze zvlášť závažných důvodů.*
11. *Udělal-li vlastník pozemků stavebníkovi výslovný a nepochybný souhlas se stavbou na cizím pozemku a nebylo-li dohodnuto něco jiného, má vlastník pozemku právo na náhradu za užívání cizího pozemku, které podléhá rovněž promlčení. V případě dlouhodobých právních vztahů je třeba zohlednit i **změnu poměrů od udělení souhlasu, např. cenovou úroveň, změnu atraktivity** apod. To nevylučuje dohodu o jednorázové náhradě za omezení vlastnických práv vlastníka pozemku stavbou, např. při udělení souhlasu.*
12. *Vlastník pozemku se zásadně nemůže s úspěchem dovolávat skutečnosti, že svůj výslovný a nepochybný souhlas se stavbou jiného stavebníka na svém pozemku již odvolal, pokud na stavbu bylo vydáno stavební povolení (kolaudace) a souhlas byl udělen k trvalé stavbě, např. rodinnému domku, jehož obvyklá životnost je 100 let.*
13. *Namítne-li stavebník (vlastník stavby) úspěšně promlčení práva vlastníka pozemku na odstranění neoprávněné stavby na náklady toho, kdo stavbu zřídil, potom nelze stavbu ani přikázat do vlastnictví vlastníka pozemku.*

14. *Právo podílového spoluvlastníka věci podat návrh na zrušení spoluvlastnictví soudním rozhodnutím ve smyslu ustanovení § 142 odst. 1 obč. zák. – na rozdíl od práva vlastníka pozemku, na němž je zřízena neoprávněná stavba – promlčení nepodléhá. Právo podat návrh na zrušení podílového spoluvlastnictví soudním rozhodnutím ve své podstatě zajišťuje ústavní právo vlastníka věci svobodně převést své vlastnické právo na jiného, což jinak může být objektivně omezeno či vyloučeno, např. minimální výší spoluvlastnického podílu. Právo na převod vlastnictví na jiného zrušením podílového spoluvlastnictví výrokem soudu se tak na rozdíl od práva na odstranění (zničení) věci a na odejmutí (přikázání) vlastnictví jinému nepromlčuje a za trvání vlastnictví ani promlčovat nemůže.*
15. *Podle ustanovení § 11, věta druhá, zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, ustanovení § 10 odst. 1, věta druhá, zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, a ustanovení § 28, věta druhá, zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (všechny cit. zákony ve znění pozdějších předpisů), oprávněná osoba, které byla věc vydána, nemůže proti povinné osobě uplatňovat jiné nároky související s vydávanou věcí, než jsou uvedeny v cit. zákonech. Vlastník pozemku, kterému byly pozemky vydány (určeno vlastnictví) podle restitučních právních předpisů, se nemůže vůči povinné osobě, případně jejímu právnímu nástupci, domáhat práva na odstranění stavby, která byla povinnou osobou po 1. 4. 1964 zřízena neoprávněně, neboť vydáním věci (určením vlastnictví) byl tento právní nedostatek ex lege zhojen.*

Ustanovení § 11, věta druhá, zákona č. 403/1990 Sb., § 10 odst.1, věta druhá, zákona č. 87/1991 Sb. a § 28, věta druhá, zákona č. 229/1991 Sb. jsou vůči ustanovením § 221 zákona č. 40/1964 Sb., § 221 zákona č. 13 L/1982 Sb. a § 135c zákona č. 509/1991 Sb. ustanoveními speciálními, která vylučují použití obecných ustanovení občanského zákoníku o neoprávněné stavbě na cizím pozemku.

5.5 Náhrada za stavby

Pro náhradu za stavby podle § 135c odst. 2 obč. zák. platí následující:

Soud je oprávněn stanovit způsob oceňování majetku ve smyslu ustanovení § 1 odst.1, poslední věty, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen „zákon“), a vyhlášky č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (dále jen „vyhláška“), tj. stanoví-li to příslušný orgán v rámci svého oprávnění.

2. Náhradou za odnětí (přikázání) vlastnického práva ve smyslu ust. § 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod a podle § 135c odst. 2 obč.zák.je:

- u staveb: nákladový způsob ocenění ve smyslu ust. § 2 odst. 3 písm. a) zákona, který vychází z nákladů, které bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění;*
- u stavebních pozemků: násobek výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu.*
- u zemědělských pozemků: cena stanovená výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, přičemž základní ceny a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další*

vlivy působící na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu, jako jsou přírodní nebo technické překážky a vyhlášení zvláště chráněných území, stanoví vyhláška;

- u lesních pozemků: cena stanovená výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů, přičemž základní ceny lesních pozemků a jejich úpravu vyjadřující kategorii lesů a další vlivy působící na využitelnost lesních pozemků, stanoví vyhláška;

- u vodních nádrží, vodních toků a jiných pozemků: cena stanovená vyhláškou.

Náhradou ve smyslu ustanovení § 135c odst. 2 obč. zák. je od 1.1.1998 cena stanovená podle zákona a vyhlášky, která v souladu s nálezem Ústavního soudu ČR ze dne 15. 12. 1994 sp.zn. III. ÚS 102/94, číslo 61, svazek 2 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu, bere objektivně v úvahu jak místo, kde se stavba nachází, tak i poptávku v daném místě a čase, jakož i inflační nárůst, zvláštní vybavení stavby apod.

Neprokáže-li vlastník pozemku svoji schopnost skutečně vyplatit vlastníkově stavby náhradu za přikázání neoprávněné stavby do vlastnictví vlastníka pozemku, nemůže soud vlastnictví stavby přikázat vlastníkově pozemku. Tento závěr vyplývá z čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, která neumožňuje odnětí (přikázání) vlastnického práva bez náhrady, tj. náhrady skutečné a nikoli reálně nepodložené pohledávky vzniklé pravomocným rozsudkem.

5.6 Promlčitelné právo

Právo vlastníka pozemku na odstranění stavby neoprávněně zřízené na cizím pozemku, případně její přikázání do vlastnictví vlastníka pozemku, je jako každé majetkové právo, které nezaniká smrtí věřitele či dlužníka, promlčitelné.

Uplynutí doby 10, 20, 30 i více let od zřízení neoprávněné trvalé stavby na cizím pozemku a nečinnost vlastníka pozemku je sama o sobě důvodem pro zamítnutí návrhu na odstranění neoprávněné stavby či jejím přikázání do vlastnictví vlastníka pozemku.

Existence pravomocného kolaudačního rozhodnutí na stavbu na cizím pozemku je velmi důležitou skutečností, zejména z hlediska dobré víry stavebníka, která zásadně nedovoluje rozhodnout o odstranění stavby na jeho náklady.

Nelze-li rozdílnost vlastnictví neoprávněných staveb zřízených po 1. 4. 1964 a pozemku vyřešit odstraněním či přikázáním stavby do vlastnictví vlastníka pozemku, např. pro námitku promlčení ze strany stavebníka (vlastníka stavby), lze na základě návrhu vlastníka stavby zahájit řízení ve smyslu ustanovení § 108 odst. 2 písm. c) stavebního zákona, pokud ovšem nelze aplikovat ustanovení § 135c odst. 3 obč. zák.

5.7 Legislativa září – listopad 2013

- Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 o dani z nabytí nemovitých věcí.
- Vyhláška č. 357/2013 o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).
- Vyhláška č. 3578/2013 o poskytování údajů z katastru nemovitostí.
- Nařízení vlády č.366/2013 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
- Vyhláška č. 359/2013 o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.

- Zákonné opatření Senátu 341/2013, kterým se mění zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 55/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákonné opatření Senátu č.344/2013 o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů.
- Nařízení vlády č.351/2013, kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměnu likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

Bohužel ne vždy je jasné použití „práva stavby“

S ohledem na politický vývoj v ČR není nic, co by mohlo zvrátit nastoupení účinnosti NOZ.

NOZ přináší řadu nejasných ustanovení a problému, ale nevím, zda odsunutím účinnosti NOZ by nevyvolalo ještě větší nepřehlednost.

5.8 Stavba na cizím pozemku

Je-li vlastník pozemku odlišný od vlastníka uvažované stavby pak se použije „právo stavby“

Právo provést stavbu na cizím pozemku bude založeno smlouvou. Návrat k principu, že stavba je součástí pozemku. NOZ ze stavby činí přímou a neoddělitelnou součást pozemku. V NOZ je možné najít výjimky z tohoto nového uspořádání.

Stavebník, který není vlastníkem pozemku a chce provést stavbu, musí k ohlášení, popř. k žádosti o stavební povolení prokázat právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemeni k pozemku či stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí.

Toto ustanovení vyplývá z ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), obdobně jako z ustanovení § 105 odst. 1 stavebního zákona či např. z ustanovení § 96 odst. 3 písm. a) stavebního zákona. Smlouva zakládající právo provést stavbu není žádným právním předpisem specifikována, avšak ze smyslu stavebního zákona vyplývá, že se jedná na rozdíl od jednostranného souhlasu s provedením stavby, o dvoustranný právní akt.

Právo stavby je věcným právem k věci cizí, upraveným v §§ 1240 a následujících NOZ, a tak věcné právo k pozemku je považováno za nemovitou věc.

Stavebník se realizací stavby na základě práva stavby nestává přímo vlastníkem stavby, ale vlastníkem zmíněného práva stavby. Samotná stavba je pak součástí práva stavby.

Vlastníkovi pozemku může být vyhrazeno schválení určitého právního nebo faktického jednání stavebníka. Toto vyhrazení souhlasu je však omezené pouze na jednání stavebníka, které by bylo k újmě vlastníka pozemku.

Dále může smlouva o právu stavby stavebníkovi uložit, aby stavbu provedl do určité doby, či mu uložit povinnost stavbu pojistit. Povinnost stavebníka je udržovat stavbu v dobrém stavu.

S právem stavby bude možné nakládat stejným způsobem jako v současné době se stavbou samotnou. Bude ho tedy možné zatížit, převést, vydržet.

Právo stavby přináší stavebníkovi přímo ze zákona vyplývající omezení.

Možnosti stanovit minimální dobu trvání práva stavby nebylo v případě NOZ využito. Právo stavby lze zřídit pouze jako dočasné a to nejvýše na dobu 99 let. Za souhlasu osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby (jsou-li takové osoby) lze pak i opakovaně trvání práva stavby prodloužit.

Právo stavby nelze omezit rozvazovací podmínkou – takové omezení by vyvolalo nevhodné důsledky jako například nemožnost použití práva stavby jako jistoty.

Právo stavby je možné zřídit za úplatu i bez úplaty. Úplata v opakujících se intervalech (obdoba pravidelného nájemného) je nazývána „stavební plat“. Ten pak zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Je možné sjednat závislost výše stavebního platu na míře inflace, zhodnocování, znehodnocování peněz.

Obdobně jako v případě staveb zřízených do konce roku 2013 NOZ zřizuje pro vlastníka pozemku předkupní právo k právu stavby a pro stavebníka předkupní právo k pozemku. V tomto případě však NOZ již vyloučení nebo omezení předkupního práva nebrání.

Zánik práva stavby. Právo stavby lze uzavřít pouze na dobu určitou, bude nejčastějším důvodem zániku práva stavby uplynutí stanovené doby. NOZ pro takový případ stanoví, že není-li dohodnuto jinak, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby za stavbu náhradu. Náhrada pak bude činit polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednájí jinak. Stavebník pak má možnost se práva stavby zřeknout. NOZ přitom neukládá zvláštní podmínky pro realizaci zřeknutí se práva stavby.

NOZ nestanoví možnost vlastníka iniciovat zánik práva stavby, a to ani pro případ, že ze strany stavebníka nebude hrazen dohodnutý stavební plat.

Právo stavby má nedílné zastoupení zejména v ocenění práva stavby, nové legislativě s akcentem na právní úpravu týkající se evidence nemovitostí a novým občanským zákoníkem.

Nové právní předpisy a novelizující řady stávajících právních předpisů s rekodifikací soukromého práva v novém občanském zákoníku se nás zásadně budou týkat. Změny se zásadně promítají do všech oblastí lidí, podnikatelských aktivit.

Sbírkou zákonů v průběhu září až listopadu prošly zákony a prováděcí vyhlášky týkající se zápisu vlastnických práv k nemovitostem a katastru nemovitostí, zákonná opatření Senátu týkající se daňových zákonů a další důležité předpisy, které ovlivní investiční činnost v oblasti.

Návrh občanského zákoníku přináší tradiční a respektovanou zásadu, že stavby a další konstrukce pevně spjaté s pozemkem nejsou samostatnými věcmi. Ustanovení nového občanského zákoníku v § 480 odst. 1 - „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“

Stavba se stane součástí pozemku tam, kde k účinnosti občanského zákoníku bude existovat jednotné vlastnictví pozemku a stavby na něm zřízené a to přímo ze zákona. Touto právní úpravou se vrátíme k osvědčené a prověřené zásadě, která byla v československém právu do roku 1950.

Návrh občanského zákoníku přináší tradiční a respektovanou zásadu, podle níž stavby a další konstrukce pevně spjaté s pozemkem nejsou samostatnými věcmi.

Nabytím účinnosti nového občanského zákoníku jsou zejména dotčeny:


- Změna v pojetí věci, superficiální zásada, nemovitost, nemovitá věc, podzemní stavba, dočasná stavba
- Právo stavby.
- Zástavní právo.
- Nabývání vlastnického práva k nemovitosti.
- Omezení vlastníka nemovitosti.
- Ochrana vlastníka nemovitosti.
- Podílové spoluvlastnictví k nemovité věci.
- Nájem a pacht nemovité věci.
- Věcná práva k cizí nemovitosti, další věcná práva zřizovaná k nemovitostem podle NOZ.
- Bytové spoluvlastnictví (jednotka jako nemovitost).
- Přídavné spoluvlastnictví.
- Předmět evidence katastru nemovitostí podle nového katastrálního zákona.
- Nová práva zapisovaná do katastru nemovitostí, druhy zápisů.
- Zápis právních vztahů do katastru nemovitostí – soukromé a veřejné listiny a jejich přezkum.

5.9 Důvodová zpráva sněmovní tisk 5, novela z.-občanský zákoník (NOZ)

Předkládaným návrhem je posouvána doba nabytí účinnosti nového občanského zákoníku o jeden rok.



Obr. č. 1 Stav projednávání ke dni: 30.prosince 2013, <http://www.psp.cz/sqw/hp.sqw>

PŘEDKLADATEL	
Skupina poslanců (Stanislav Grospič , Zuzka Bebarová-Rujbrová , Vojtěch Filip) předložila sněmovně návrh zákona 30. 10. 2013. Zástupce navrhovatele: Grospič S. a další.	
POSLANECKÁ SNĚMOVNA	
	Návrh zákona rozeslán poslancům jako tisk 5/0 dne 27. 11. 2013.
Navrhovatel navrhl sněmovně projednávání návrhu zákona tak, aby sněmovna s ním mohla vyslovit souhlas již v prvním čtení (§ 90 odstavec 2 zákona č. 90/1995 Sb. , o jednacím řádu Poslanecké sněmovny, ve znění pozdějších předpisů).	
VLÁDA	
	Návrh zaslán vládě k vyjádření stanoviska 29. 11. 2013. Vláda zaslala stanovisko 19. 12. 2013. Stanovisko vlády rozesláno poslancům 19. 12. 2013 jako tisk 5/1 (nesouhlas).

Obr. č. 2 <http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=7&t=5>

ZÁKON

ze dne 2013

kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

Čl. I

V § 3081 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se na konci věty číslo „2014“ nahrazuje číslem „2015“.

Čl. II

Tento zákon nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení.

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

Obecná část

Předkládaným návrhem je posouvána doba nabytí účinnosti nového občanského zákoníku o jeden rok. Prodlužuje se tak legisvakantní doba, aby byl dán dostatečný prostor soudcům, advokátům, ale i veřejnosti, k dostatečnému seznámení se s novou právní úpravou, zejména pak k zažití a osvojení si nové terminologie občanským zákoníkem zaváděné. Nový občanský zákoník totiž zavádí kolem 6 tisíc nových pojmů a již nyní se ukazuje, že do konce roku 2014 je nereálné, aby se zejména soudci s novou úpravou dostatečně seznámili. Právní praxe dokládá, že trvá léta, než judikatura některé otázky vysvětlí, a ještě déle trvá, než se podstatné instituty práva stanou obecně závaznými a zažitými. Doba zbývající do nabytí účinnosti nového občanského zákoníku je tak nedostačující k tomu, aby tento byl bez větších problémů v právním řádu životaschopný a nedošlo ke kolapsu.

Dalším z důvodů, které předkladatel považuje za zásadní pro předkládaný návrh, je možná hrozba rozkolísání stávajícího právního řádu, a to nejen z důvodu zavedení nových pojmů do právního řádu, ale též z důvodu legislativního procesu, neboť nový občanský zákoník spolu se zrušením více jak 250 právních předpisů přináší nutnost novelizace mnoha

dalších právních předpisů na novou úpravu navazujících, což se jeví jako nerealné v průběhu roku 2013.

Rozpuštěním Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky 8. srpna 2013 byl přerušen řádný legislativní proces nezbytné doprovodné legislativy k novému občanskému zákoníku. Vláda České republiky předložila Senátu Parlamentu České republiky 25. září 2013 Vládní návrh zákonného opatření Senátu o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva. Projednáním návrhu vládního zákonného opatření se senátní Výboru pro hospodářství, zemědělství a dopravu, který byl stanoven jako gestční. Usnesení tento výbor přijal 7. října 2013. Ústavně právní výbor Senátu usnesení po projednání návrhu nepřijal. Senát schválil vládní návrh zákonného opatření svým usnesením č. 352 dne 10. října 2013.

Samotný způsob svalování doprovodné legislativy k občanskému zákonu vytváří ještě větší reálné obavy z nepřipravenosti odborné i laické veřejnosti na rozsáhlé změny v oblasti soukromého práva a nedostatečný časový prostor pro seznámení se s nimi. Nelze pominout i skutečnost, že každé zákonné opatření Senátu musí být chváleno Poslaneckou sněmovnou na její první schůzi, jinak pozbývá další platnosti. V tom předkladatelé spatřují další oporu pro důvod posunutí účinnosti nového občanského zákona.

Předkládaný návrh nemá žádný dopad do státního rozpočtu, ani do rozpočtů krajů a obcí. Odpovídá ústavnímu pořádku a neodporuje ani mezinárodním smlouvám podle čl. 10 Ústavy ČR, kterými je Česká republika vázána, není v rozporu s právními akty Evropských společenství.

Vzhledem k tomu, že předkládaný návrh nijak věcně nezasahuje do textu občanského zákoníku, ale jde o legislativně technickou úpravu, žádá navrhovatel, v souladu s úst. § 90 odst. 2 zákona č. 90/1995 Sb., o jednacím řádu Poslanecké sněmovny, ve znění pozdějších předpisů, aby Sněmovna vyslovila souhlas s předloženým návrhem již v prvním čtení.

Zvláštní část

K čl. I

S odvoláním na důvody uvedené v obecné části důvodové zprávy je navrhováno posunutí účinnosti občanského zákoníku o jeden rok, tedy na 1. leden 2015.

K čl. II

Vzhledem k tomu, že jde pouze o jednoduchou změnu nevyžadující žádnou legisvakanci dobu, navrhuje se nabytí účinnosti předkládaného zákona dnem jeho vyhlášení.

V Praze dne 30. října 2013

Předkladatelé:

Stanislav Grospič, v.r.

Zuzka Bebarová Rujbrová, v.r.

Vojtěch Filip, v.r.

Platné znění části zákona s vyznačením navrhovaných změn

<http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=7&CT=5&CT1=0>

ZÁKON
89/2012 Sb.
občanský zákoník
§ 3081
Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2014 **2015**.

5.10 Stanovisko vlády k Důvodové zprávě sněmovní tisk 5, novela z.-občanský zákoník (NOZ)

Stanovisko vlády

*k návrhu poslanců Stanislava Grospiče, Zuzky Bebarové – Rujbrové
a Vojtěcha Filipa na vydání zákona, kterým se mění
zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
(sněmovní tisk č. 5)*

*Vláda na své schůzi dne 18. prosince 2013 projednala a posoudila návrh zákona, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a vyslovila s tímto návrhem **nesouhlas**, a to z těchto důvodů:*

- 1. Za základní nedostatek navrhované právní úpravy považuje vláda nesystémové vytržení pouze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, z celého komplexu právních úprav tvořících ve svém souhrnu rekodifikaci soukromého práva. Pokud je záměrem předkladatelů odložit účinnost celé rekodifikace soukromého práva, pak je nezbytně nutné nejen odložit účinnost zákona č. 89/2012 Sb., ale též vypořádat se s existencí dalších již platných zákonů, zákonných opatření Senátu a podzákonných právních předpisů, které jsou součástí rekodifikace soukromého práva. Jde zejména o zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), a zákon č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém a dále pak o řadu dalších zákonů tvořících tzv. doprovodnou legislativu k rekodifikaci soukromého práva, které mají nabýt účinnosti také ke dni 1. ledna 2014. V případě, že by měla být odložena účinnost zákona č. 89/2012 Sb., bylo by nutné provést analýzu řádově stovek takovýchto právních předpisů z hlediska jejich změn, které by nutně musely odklad účinnosti nového občanského zákoníku doprovázet, neboť odložení účinnosti zákona č. 89/2012 Sb. a současné ponechání účinnosti ostatních právních předpisů tvořících rekodifikaci soukromého práva či doprovodnou legislativu ke dni 1. ledna 2014, by mělo za následek nekompatibilitu soukromého práva a narušení právní jistoty. Provedení takovéto analýzy včetně zpracování návrhů nezbytných právních úprav a jejich přijetí v legislativním procesu v Parlamentu České republiky se však vzhledem k nedostatku času jeví jako zcela nereálné.*

2. *K nesouhlasnému stanovisku k navrhované právní úpravě vede vládu rovněž skutečnost, že v období téměř 22 měsíců od doby, kdy zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, vstoupil v platnost, se řada soukromých i veřejnoprávních subjektů sama aktivně připravovala na spuštění rekodifikace soukromého práva k 1. lednu 2014, a to zejména přizpůsobením svých informačních systémů, obchodních podmínek a často například i stovek typu smluv, do čehož investovala nemalé prostředky. K „rozkolísání“, kterým předkladatelé návrh odůvodňují, by tak v praxi došlo zejména, pokud by narychlo místo aplikace nové právní úpravy od 1. ledna 2014 bylo nutné nastavovat procesy plánované pro rok 2014 na jiný režim (podle zákona č. 40/1964 Sb.).*

6 Metodika oceňování práva stavby v některých jiných státech

Obecně je možno konstatovat, že pro odhady nemovitostí jsou používány tři základní metody:

- metoda nákladová (reprodukční cena, věcná hodnota),
- metoda výnosová v různých podobách, včetně diskontovaných peněžních toků,
- metoda porovnávací.

Používá se podle druhu nemovitostí a okolností jedna, dvě nebo všechny tři, případně jejich kombinace. V níže uvedených zemích je nepřerušovaná kontinuita oceňování práva stavby.

V jednotlivých zemích působí různý počet profesních organizací odhadců, jež se více či méně snaží o standardizaci znaleckých postupů. Snahy státu o doporučenou nebo předepsanou metodiku jsou na různé úrovni, různým způsobem jsou publikována doporučení, jichž je třeba při odhadu dbát. Převážně pak úroveň odhadu je závislá na úrovni vzdělání odhadce, jeho praxi, osobní odpovědnosti, na aktivním dalším vzdělávání a zejména pak na jeho morálních vlastnostech.

S moderní úpravou práva stavby přišel nejprve německý BGB v § 1018 a násl. (tato úprava byla později nahrazena nařízením z r. 1919), ukázalo se, že možnosti využití práva stavby jsou mnohem širší a že může být praktické jeho využití nejen k bytovým účelům, ale i pro jiná stavební díla. Nový občanský zákoník České republiky shodně s právem německým, rakouským a nizozemským nepojímá právo stavby jako služebnost, ale jako zvláštní věcné právo.

Právo stavby ve Švýcarsku je rozdílné.

Nový Občanský zákoník ČR nechápe u práva stavby za nemovitou věc stavbu, nýbrž považuje samo právo stavby, jako právo věcné, za nemovitou věc (zákonná ustanovení o nemovitých věcech se sice aplikují i na stavbu, ta však není samostatnou věcí).

Právo stavby je tedy pojato jako speciální věcné právo stavebníka mít stavbu na pozemku jiného vlastníka.

Konkrétní hodnoty (např. jednotkové ceny, koeficienty úpravy cen atd.) nejsou úředně vydávány, odhadci musejí spoléhat na odbornou literaturu, která se v tomto směru někdy různí. Výjimku tvoří v SRN statistická řada indexů cen staveb, sledovaná a vydávaná Spolkovým statistickým úřadem ve Wiesbadenu (tzv. Bauindexy).

Mezinárodní organizací, snažící se v Evropě o sjednocení činnosti odhadců, je Evropské seskupení Asociací odhadců {TEGOVA – The European Group of Valuers Associations}.

Spolková republika Německo

Téměř totožnou metodiku jako Německo má i Rakousko.

(Právo stavby - der Rechtaufbau, Erbbaurecht)

V Německu slouží právo stavby i jako nástroj bytové výstavby. Obce poskytují stavební pozemky s tím, že poskytnou stavebníkům právo stavby k obecním pozemkům. Stavebníkům ušetří nemalé finanční prostředky, které by byly nezbytné pro nákup stavebních pozemků. Tím se snižuje možnost spekulací se stavebními pozemky, stavebník je smluvně

zavázán k provedení stavby. Jedná se o zhodnocení pozemků v budoucnosti. V Německu se právo stavby hojně využívá v komercializaci velkých železničních pozemků, zejména v centrech měst.

Používány jsou:

- Nákladová (das Sachwertverfahren),
- výnosová (das Ertragswertverfahren),
- porovnávací (das Vergleichswertverfahren), doporučovaná jako přednostní s tím, že pro tuto metodu musí být porovnávací hodnoty k dispozici.

Rakouský zákon stanovil původně minimální hranici 30 let, maximální pak v trvání 80 let, po úpravě z r. 1990 zvolil minimální hranici desetiletou a maximální vymezil délkou 100 let.

Německý zákon omezení trvání práva stavby nestanovil.

6.1 Email prof.Dr.Messerschidt, právník v oboru stavebního a architektonického práva

S ohledem na téma práva stavby (stavba na cizím pozemku), jsem oslovil pana Prof. Dr. Messerschidta, s prosbou o vyjádření k problematice práva stavby. V DP přikládám vyjádření Prof. Dr. Messerschidta.

Da ich an der Hochschule Bochum im Bereich Architektur die Rechtsvorlesungen halte, hat man mir zuständigkeitshalber Ihre Anfrage vom 12.1.2014 zur Verfügung gestellt.

Das von Ihnen angesprochene Problem besteht so in der Bundesrepublik Deutschland nicht, weil sich unmittelbar aus den vertraglichen Vereinbarungen zwischen Grundstückseigentümer und Besitzer (Mieter/Pächter/Nutzer) ergibt, ob und in welchem Umfange eine Bebauung durchgeführt werden darf.

Üblicherweise wird dann auch geregelt, wie mit Einbauen und Aufbauten umzugehen ist und ob diese dann nach Ablauf der Mietzeit zu entfernen oder finanziell abzugelten sind.

In § 539 Abs. 2 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) heißt es, dass der Mieter grundsätzlich berechtigt ist, eine Einrichtung wieder wegzunehmen, mit der er die Mietsache versehen hat. Wurden Umbau- und Ausbauleistungen vorgenommen, können diese - wenn nichts anderes vereinbart wird - nach Ablauf der Mietdauer wieder entfernt werden.

Gleiches kann geschehen, wenn es um die Errichtung von Gebäuden geht. Soweit diese nicht zu entfernen sind und sich zum Zeitpunkt der Beendigung des Nutzungsverhältnisses dadurch der Verkehrswert des Grundstücks erhöht, kommen Ausgleichsansprüche im Verhältnis zwischen Grundstückseigentümer und Besitzer in Betracht.

Die Regelungen sind damit letztlich zivilrechtlicher und nicht öffentlich-rechtlicher Natur.

Wenn und soweit Sie ergänzende Fragen haben, lassen Sie mich dies bitte wissen.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Messerschmidt

Rechtsanwalt

*Partner * Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht REDEKER SELLNER DAHS
Rechtsanwälte * Partnerschaftsgesellschaft mb B Willy-Brandt-Allee 11*

53113 Bonn

Překlad:

Jelikož přednáším na Vysoké škole v Bochumi pro obor architektura právo, byl mi předán váš dotaz ze dne 12.1.2014.

Vámi zmíněný problém je jako takový v Německu neexistuje, protože vychází bezprostředně ze smluvních dohod mezi vlastníkem pozemku a majitelem (nájemcem/pachtýřem/uživatelem) zda a do jaké míry smí být provedeno zastavění pozemku.

Obvykle je pak také ujednáno, jak bude nakládáno s vestavbami a výstavbami a zda se tyto po uplynutí doby nájmu odstraní nebo finančně odškodní.

V § 539 odst. 2 BGB (spolkového občanského zákoníku) to znamená, že nájemce je ze zásady oprávněn opět odebrat zařízení, kterým nájemní věc opatřil. Jsou-li prováděny nějaké přestavby či výstavbové práce, mohou být tyto - není-li domluveno jinak – po uplynutí doby nájmu odstraněny. Pokud toto není odstraněno a v době skončení smluvního vztahu o užívání se tímto zvýší hodnota pozemku, přichází v úvahu nároky na vyrovnání mezi vlastníkem pozemku a nájemcem.

Ujednání jsou tímto občanskoprávního a ne veřejnoprávního charakteru.

Pokud máte ještě nějaké doplňující otázky, ozvěte se, prosím.

S pozdravem

Prof. Dr. Messerschmidt

Právník v oboru stavebního a architektonického práva

6.2 Email prof.Dr.iur.Andreas Luckey, proděkan Fakultät Architektur und Bauwesen

S ohledem na téma práva stavy (stavba na cizím pozemku), jsem oslovil pana Prof. Dr. iur. Andreas Luckey, s prosbou o vyjádření k problematice práva stavby. V DP přikládám vyjádření Prof. Dr. iur. Andreas Luckey.

Ausnahmsweise! Ihrem Sachverhalt nach handelt es sich beim Bauen auf einem Grundstück, das im Eigentum einer anderen Person steht, um ein zivilrechtliches Problem. Hierfür ist in Deutschland zunächst das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) sowie nach Sachverhalt auch das Erbbaurechtsgesetz einschlägig. Sie finden beide unter <http://www.gesetze-im-internet.de/>.

Gruß Luckey.

Prof. Dr. iur. Andreas Luckey

Hochschule Karlsruhe – Technik und Wirtschaft

Fakultät Architektur und Bauwesen

Studiengang Baumanagement und Baubetrieb

Prodekan Fakultät Architektur und Bauwesen

Studiendekan Baumanagement und Baubetrieb
Moltkestraße 30
76133 Karlsruhe

Překlad:

K Vašemu dotazu - jedna se o stavbu na pozemku, který je ve vlastnictví jiné osoby - tj. občansko-právní problém.

K tomu se vztahuje v Německu nejprve občanský zákoník, stejně tak dle stavu věci i stavební zákon. Oba najdete pod: www.gesetze-im-internet.de

Prof. Dr. iur. Andreas Luckey
Hochschule Karlsruhe – Technik und Wirtschaft
Fakultät Architektur und Bauwesen
Studiengang Baumanagement und Baubetrieb
Prodekan Fakultät Architektur und Bauwesen
Studiendekan Baumanagement und Baubetrieb
Moltkestraße 30
76133 Karlsruhe

6.3 Stavební zákoník (BAUGB), rešerše z obsahu

Stavební zákoník

Datum vydání: 23.06.1960

Citace:

"Stavební zákoník v přesném znění vyhlášky ze dne 23. září 2004 (BGBl. I str. 2414), který byl pozměněn článkem 1 zákona ze dne 11. června 2013 (BGBl. I str. 1548)"

Stav: Přepřacováno vyhláškou ze dne 23.9.2004 I 2414;

Naposledy změněno článkem 1 G v 22.7.2011 I 1509

Upozornění: Změna článkem 1 G v. 11.6.2013 I 1548 (číslo 29) je textově doložitelná, dokumentárně není ještě finálně zpracovaná

Třetí část

Zákonná předkupní práva obce

§ 24 Všeobecné předkupní právo

1. *in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten.*

Im Falle der Nummer 1 kann das Vorkaufsrecht bereits nach Beginn der öffentlichen Auslegung ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen. Im Falle der Nummer 5 kann das Vorkaufsrecht bereits ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst und

ortsüblich bekannt gemacht hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung darstellen wird.

(2) Předkupní právo obci nepřísluší jedná-li se o koupi práv podle zákona o vlastnictví bytů a jedná-li se o dědičná práva stavět.

(1) *Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.*

Čtvrtá část

Pozemkový řád

První část

Umlegung – zákonem stanovený oficiální proces výměny pozemků. Při tomto procesu mají být vytvořeny pozemky, které jsou svoji polohou, tvarem a velikostí vhodné pro určité stavební nebo jiné využití.

§ 64 Platby

(1) Obec je věřitelka a dlužnice plateb stanovených v plánu změny využití pozemků.

(2) Platby jsou splatné dnem vyhlášky dle § 71. Splatnost vyrovnání přidaných hodnot (§§ 57 bis 61) může být odložena na dobu nejvýše 10 let; přitom může být stanoveno, že uhrazení těchto vyrovnání bude zcela nebo částečně provedeno v opakujících se platbách. V případech odstavce 2 se má vyrovnání od okamžiku splatnosti ročně zúčtovat úrokovou sazbou podle § 247 občanského zákoníku o základní úrokové sazbě. Při napadení plánu změny využití pozemků pouze kvůli výši platby, má být tato platba ve výši napadené částky od okamžiku nabytí platnosti plánu změny využití pozemků úročena v závislosti na druhu pozemku nad rámec základní úrokové sazby 2 ze 100 podle § 247 občanského zákoníku o základní úrokové sazbě.

(3) Závazky vlastníka nebo osoby oprávněné stavět k peněžní pohledávce podle paragrafů §§ 57 až 61 jsou považovány za příspěvek a spočívají jako veřejné břemeno na pozemku nebo na dědičném právu stavět.

(4) *Wird zur Sicherung eines Kredits*

1. *der Errichtung von Neubauten, dem Wiederaufbau zerstörter Gebäude oder dem Ausbau oder der Erweiterung bestehender Gebäude*

Pátá část Vyvlastnění

První část

Přípustnost vyvlastnění

§ 92 Rozsah, omezení a možnost rozšíření vyvlastnění

(1) *Ein Grundstück darf nur in dem Umfang enteignet werden, in dem dies zur Verwirklichung des*

Enteignungszwecks erforderlich ist. Reicht eine Belastung des Grundstücks mit einem Recht zur Verwirklichung des Enteignungszwecks aus, so ist die Enteignung hierauf zu beschränken.

(2) *Je-li pozemek zatížen dědičným právem stavět, může vlastník namísto zatížení požadovat odebrání vlastnictví. Je-li pozemek zatížen jiným právem, může vlastník požadovat odebrání vlastnictví pouze v případě, je-li pro něj zatížení věcný právem nespravedlivé.*

(3) *Soll ein Grundstück oder ein räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängender Grundbesitz nur zu einem*

Teil enteignet werden, kann der Eigentümer die Ausdehnung der Enteignung auf das Restgrundstück oder den Restbesitz insoweit verlangen, als das Restgrundstück oder der Restbesitz nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden kann.

(4) *Der Eigentümer kann verlangen, dass die Enteignung auf die in § 86 Abs. 2 bezeichneten Gegenstände ausgedehnt wird, wenn und soweit er sie infolge der Enteignung nicht mehr wirtschaftlich nutzen oder in anderer Weise angemessen verwerten kann.*

Ein Verlangen nach den Absätzen 2 bis 4 ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Enteignungsbehörde

§ 99 Finanční odškodnění

(1) *Odškodnění se provádí jednorázovou částkou, není-li v tomto zákoníku uvedeno jinak. Na žádost vlastníka může odškodnění probíhat v opětovných platbách, pokud je možné toto žádat po ostatních zúčastněných.*

(2) *Při zatížení pozemku dědičným právem stavět se odškodnění platí prostřednictvím nájemného. Erbbauzins.*

(3) *Einmalige Entschädigungsbeträge sind mit 2 vom Hundert über dem Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs jährlich von dem Zeitpunkt an zu verzinsen, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Im Falle der vorzeitigen Besitzeinweisung ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird.*

§ 102 Zpětné vyvlastnění

(1) *Der enteignete frühere Eigentümer kann verlangen, dass das enteignete Grundstück zu seinen Gunsten wieder enteignet wird (Rückenteignung), wenn und soweit*

1. *der durch die Enteignung Begünstigte oder sein Rechtsnachfolger das Grundstück nicht innerhalb der festgesetzten Fristen (§ 113 Abs. 2 Nr. 3 und § 114) zu dem Enteignungszweck verwendet oder den Enteignungszweck vor Ablauf der Frist aufgegeben hat oder die Gemeinde ihre Verpflichtung zur Übereignung nach § 89 nicht erfüllt hat.*

(2) *Die Rückenteignung kann nicht verlangt werden, wenn*

1. *der Enteignete selbst das Grundstück im Wege der Enteignung nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder des Baulandbeschaffungsgesetzes erworben hatte oder.*

2. *ein Verfahren zur Enteignung des Grundstücks nach diesem Gesetzbuch zugunsten eines anderen*

Bauwilligen eingeleitet worden ist und der enteignete frühere Eigentümer nicht glaubhaft macht, dass er das Grundstück binnen angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck verwenden wird.

(3) Žádost na zpětné vyvlastnění je nutné podat během 2 let od vzniku nároku u příslušného vyvlastňovacího úřadu. § 206 občanského zákoníku platí zároveň. Žádost se již nepřipouští, pokud se před doručením žádosti vyvlastňovacímu úřadu dle odstavce 1 začalo s účelovým využíváním nebo byl zahájen prodej nebo došlo z zatížení pozemku dědičným právem stavět.

Třetí část

Proces vyvlastnění

§ 107 Příprava ústního jednání

(1) Proces vyvlastnění by měl být proveden urychleně. Vyvlastňovací úřad by měl již před ústním jednáním vydat všechna nařízení, která jsou nezbytná, aby řízení bylo možné vyřídit pokud možno během jednoho stání. Vyvlastňovací úřad musí dát vlastníkově, žadateli a úřadům, do jejichž úředního obvodu proces vyvlastnění spadá, příležitost vyjádřit se. V případě, že se jedná o odebrání majetku nebo ustanovení dědičného práva stavět, musí si vyvlastňovací úřad při zjišťování okolností vyžádat odborný posudek znaleckého výboru (§ 192). Vyvlastnění - postup má provádět se zrychluje. Vyvlastnění - úřad má již před ústním jednáním všichni vydávají nařízení

Šestá část

Zpřístupnění

První část

Všeobecné předpisy

§ 134 Povinnost platit příspěvky

(1) Povinný platit příspěvky je ten, který je majitelem pozemku v okamžiku oznámení o rozhodnutí platit příspěvky. Je-li pozemek zatížen dědičným právem stavět, pak je povinen platit příspěvky ten, který je oprávněn dědičně stavět namísto majitele pozemku. Je-li pozemek zatížen věcným právem na užívání podle článku 233 § 4 úvodního zákona k občanskému zákoníku, tak je vlastník tohoto práva povinen platit příspěvky místo vlastníka. Více občanů povinných platit příspěvky ručí společně a nerozdílně jako kolektivní dlužníci; u bytového a dílčího vlastnictví jsou jednotliví bytoví a dílčí vlastníci povinni platit příspěvky jen ve výši odpovídající jejich spoluvlastnického podílu.

(2) Příspěvek spočívá jako veřejné břemeno na pozemku v případě odstavce 1 věty 2 na dědičném právu stavět, v případě odstavce 1 věty 3 na věcném užívatelském právu, v případě odstavce 1 věty 4 na bytovém a dílčím spoluvlastnictví.

Druhá kapitola

Zvláštní právo městské výstavby

Druhá část

Příprava a realizace

§ 144 Záměry vyžadující povolení a právní postupy

(1) V oficiálně stanoveném sanačním území vyžadují písemného povolení obce;

1. Záměry popsané v § 14 odst. 1 a jiná opatření

2. Úmluvy, kterými zanikne nebo bude prodloužen závazkově právní vztah o používání nebo využití pozemku, budovy nebo části budovy na dobu určitou, která je delší než jeden rok

(2) V oficiálně stanoveném sanačním území vyžadují písemného povolení obce

1. Obchodně právní úkony prodeje pozemku a ustanovení a prodeje toto neplatí ustanovení práva, které souvisí s prováděním stavebních opatření ve smyslu § 148 odst. 2;

2. *ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten*

Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;.....

Třetí část

Zvláštní sanačně právní předpisy

Sind auf Grund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

(1) Je-li při obchodně právním prodeji pozemku jakož i u ustanovení nebo prodeje dědičného práva stavět dohodnutá protihodnota za pozemek nebo za právo nad hodnotou, která je uvedena v odstavci 1, je také v této věci značné znesnadněná sanace ve smyslu § 145 odst. 2. Toto neplatí, když v případech § 154 odst. 3 věty 2 nebo 3 pozbyde platnosti závazek k zaplacení vyrovnávací částky.

Ostatní předpisy

První část

Stanovení hodnoty

§ 195 Sbírka kupních cen

(1) Vést sbírku kupních cen musí každá smlouva, kterou se někdo zaváže převést vlastnictví pozemku za úplatu nebo i výměnou na třetí osobu nebo prvně či opětovně se zaváže ustanovit dědičné právo stavět. Ta musí být zaslána v opisu od ověřeného úřadu znaleckému výboru. Toto platí také pro nabídku a akceptování smlouvy, když tyto jsou ověřovány samostatně, stejně tak jako pro dohodnutí se před vyvlastňovacím úřadem, také pro vyvlastňovací usnesení, pro usnesení o předjímání rozhodnutí v procesu změny využití pozemků, pro usnesení o stanovení plánu na změnu využití pozemků, pro usnesení o zjednodušené změně využití pozemků a pro přidělení (přiklepnutí) řízení o nucené dražbě.

(2) *Die Kaufpreissammlung darf nur dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der Besteuerung übermittelt werden. Vorschriften, nach denen Urkunden oder Akten den Gerichten oder Staatsanwaltschaften vorzulegen sind, bleiben unberührt.*

(3) *Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei berechtigtem Interesse nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften zu erteilen (§ 199 Abs. 2 Nr. 4).*

Spojené království Velké Británie a Severního Irska.

Používány jsou v úvodu již uvedené metody (nákladová, výnosová, porovnávací případně jejich kombinace). Oceňování je převážně prováděno podle tzv. „Červené knihy“ (the Red Book, RICS).

Appraisal and Valuation Manual – RICS příručka pro odhady a oceňování), kterou vydal Královský ústav spolu autorizovaných odhadců {RICS – The Royal Institution of Chartered Surveyors) ve spolupráci s Akciovou společností odhadců a licitátorů a Institutem ohodnocování zisků a oceňování {Incorporated Society of Valuers and Auctioneers (ISVA) and the Institute of Revenues Rating and Valuation (IRRV).

USA a Kanada

Používány jsou rovněž běžné, v úvodu uvedené metody (nákladová, výnosová, porovnávací, případně jejich kombinace).

V USA a Kanadě působí znalecké profesní organizace, z nichž nejznámější je v Kanadě Kanadský oceňovací institut (Appraisal Institute of Canada – AIC).

V USA Oceňovací institut (American Institute of Real Estate Appraisers, zkráceně Appraisal Institute).

7 OCEŇOVACÍ METODY POUŽÍVANÉ V SOUČASNOSTI V ČR

Jak je uvedeno v [7], v současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb., § 1, odst. 2:

„(2) *Cena je peněžní částka*

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) zjištěná podle zvláštního předpisu¹⁾ k jiným účelům než k prodeji.

¹⁾ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).“

Systém cen v České republice podle cenového práva		
A: Ceny smluvní - zákon č. 526/1990 Sb., o cenách	volné	
	regulované	- úředně (§ 5)
	(seznam regulovaných cen se zveřejňuje v Cenovém věstníku)	- věcně (§ 6)
		- časově (§ 8, zrušeno)
		- cen. moratoriem (§ 9)
B: Ceny zjištěné podle zvláštního předpisu - zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění - prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. („oceňovací vyhláška“) v aktuálním znění	- ceny majetku	- nemovitosti
		- věci movité
		- majetek finanční
		- majetek ostatní
	- ceny služeb	

Tabulka č.4 Systém cen v České republice podle cenového práva [97]

Pro ocenění se v ČR užívají (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 2 odst. 3):

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá.
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů účetnictví.
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném.
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Pro ocenění staveb se užívají převážně metody nákladová, výnosová nebo porovnávací, případně jejich kombinace.

8 SOUČASNÝ STAV PROBLEMATIKY, STAVBA NA CIZÍM POZEMKU OD 1. 1. 2014 - DŮVODOVÁ ZPRÁVA

Právní vztah ke stavbě je nikoliv nový, ale značně odlišný od současné úpravy.

Stavba na pozemku nebude samostatnou věcí nemovitou. Namísto nové stavby jiného vlastníka bude nově existovat tzv. „**právo stavby**“, tedy právo osoby odlišné od vlastníka pozemku (stavebníka) mít na povrchu pozemku nebo pod povrchem pozemku stavbu, stavba pak bude součástí tohoto práva.

Právo stavby je věcným právem k věci cizí, upraveným v § 1240 a následujících NOZ, a toto věcné právo k pozemku je považováno za nemovitou věc.

S účinností Od 1.1 2014 je aktualizován **zákon č. 151/1997 Sb.** o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), a to **zákonem č. 303/2013 Sb.**

8.1 Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 17. června 1997

Citace	151/1997 Sb.
Název	Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
Částka	54 (10. 7. 1997)
Účinnost	od 1. 1. 1998
Projednávání	Parlament České republiky, Poslanecká sněmovna, 2. volební období, 1996 - 1998 48 Návrh zákona o oceňování majetku
Navržené změny	13 tisku , z toho 1 projednáváný

Obr. č. 3 <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=151&r=1997>

151/1997 Sb.

ZÁKON

ze dne 17. června 1997

o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Změna: 303/2013 Sb.

Díl čtvrtý

Věcná práva k nemovitým věcem

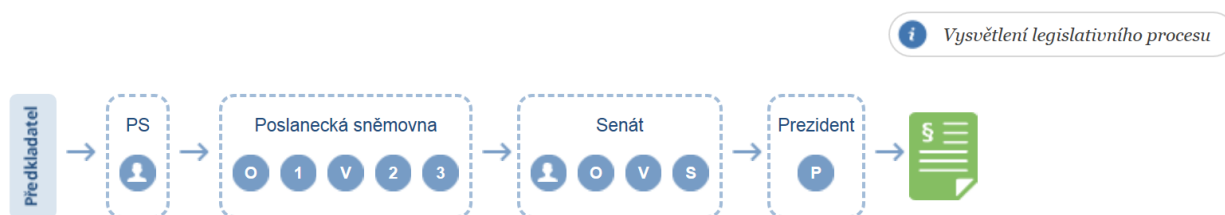
§ 16a

Oceňování práva stavby

- (1) **Právo stavby** se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku s uplatněním dalšího užívání práva, které uplyne od roku ocenění do roku zániku práva. Způsob výpočtu stanoví vyhláška.
- (2) Pro ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se zjistí roční užitek z pozemku nebo jeho části zatíženého tímto právem. Roční užitek se násobí počtem let dalšího užívání práva, nejvýše však pěti.
- (3) Pro ocenění práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se roční užitek zjistí jako podíl ze součtu zjištěné ceny zatíženého pozemku, popřípadě jeho části, a zjištěné ceny stavby, a výše celkové délky trvání práva.
- (4) Ocenění podle odstavců 2 a 3 se neuplatní, bylo-li **právo stavby** zřízeno za úplatu nebo lze-li ocenění práva zjistit ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a není-li úplata o více než jednu třetinu nižší než roční užitek zjištěný podle odstavce 2 nebo podle odstavce 3.

8.2 Zákon č. 303/2013 Sb

Předpis č. 151/1997 Sb. je novelizován zákonem č. 303/2013 Sb.



Obr. č. 4 Schéma legislativního procesu schválení zákona

Citace	303/2013 Sb.
Název	Zákon, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva
Částka	116 (30. 9. 2013)
Účinnost	od 1. 1. 2014
Projednávání	Parlament České republiky, Poslanecká sněmovna, 6. volební období, 2010 - 2013 <u>930</u> Novela z. v souv. s přijetím rekodifikace soukromého práva

Derogace aktivní		
<u>526/1990</u>	novelizuje	Zákon o cenách
151/11997	novelizuje	Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Obr. č. 5 Přijetí zákona 303/2013 má řadu dop

303

ZÁKON

ze dne 12. září 2013,

kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva

ČÁST DRUHÁ

Změna zákona o státní památkové péči

Čl. III

Přechodné ustanovení

Dosavadní rozsah ochrany stavby nebo pozemku jako kulturní památky není dotčen tím, že se stavba podle občanského zákoníku stala součástí pozemku.

ČÁST DVACÁTÁ TŘETÍ

Změna zákona o oceňování majetku

Čl. XXVII

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/ /2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb. a zákona č. 350/2012 Sb., se mění takto:

1. V § 2 se na konci odstavce 1 doplňuje věta „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“.

2. V § 2 se za odstavec 1 vkládají nové odstavce 2 a 3, které znějí:

„(2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“.

Dosavadní odstavce 2 a 3 se označují jako odstavce 4 a 5.

3. V části první nadpis hlavy druhé zní: „**NEMOVITÉ VĚCI**“.

4. V § 3 odst. 1 písm. a) se za bod 1 vkládá nový bod 2, který zní:
„2. jednotky,“.

Dosavadní bod 2 se označuje jako bod 3.

5. V § 4 odstavec 2 zní:

„(2) Stavba se oceňuje podle účelu jejího užití bez rozdílu, zda jde o nemovitou nebo movitou věc nebo zda je součástí pozemku nebo práva stavby.“.

6. V § 4 se za odstavec 2 vkládá nový odstavec 3, který zní:

„(3) Není-li stavba samostatnou věcí, její cena se přičte k ceně nemovité věci, jejíž je součástí.“.

Dosavadní odstavec 3 se označuje jako odstavec 4.

7. V § 5 odst. 1 písm. c) se za slovo „technického“ vkládají slova „nebo morálního“.

8. V § 5 se na konci odstavce 1 tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno d), které zní:

„d) ze zohlednění ceny stroje nebo jiného technologického zařízení, není-li v katastru nemovitostí zapsána výhrada, že stroj není vlastnictvím vlastníka nemovité věci.“.

9. V § 5 odst. 2 se za slovo „technického“ vkládají slova „nebo morálního“.

10. § 8 včetně nadpisu zní:

§ 8

Oceňování jednotek

(1) Jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání.

(2) Jednotka, kterou je nebytový prostor nebo která zahrnuje nebytový prostor, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu určené pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.

(3) Cena jednotky se zjistí nákladovým nebo porovnávacím způsobem. Velikost podílu na společných částech nemovité věci příslušejících k jednotce se zjistí z veřejného seznamu. Způsob jejich ocenění stanoví vyhláška v návaznosti na druh a účel užití stavby, ve které se jednotka nachází.

(4) Cena příslušenství nemovité věci, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění jednotky, bytu nebo nebytového prostoru započte do jeho ceny ve výši spoluvlastnického podílu.

(5) Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých

místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi. Způsob určení plošných výměr stanoví vyhláška.

(6) Pozemek, který je společnou částí jednotky, se ocení samostatně a jeho cena se přičte k ceně jednotky. “.

Poznámky pod čarou č. 8 a 9 se zrušují.

11. *V § 9 odst. 1 písmeno a) zní:*

„a) stavební pozemky, “.

Poznámky pod čarou č. 22 až 25 se zrušují.

12. *V § 9 odst. 1 písm. c) se za slovo „nemovitostí“ vkládá čárka.*

13. *V § 9 se za odstavec 1 vkládají nové odstavce 2 a 3, které znějí:*

„(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny, c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

3. Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška. “.

Dosavadní odstavce 2 a 3 se označují jako odstavce 4 a 5.

14. *V § 10 odst. 1 se slovo „zjištěné“ nahrazuje slovem „určené“.*

15. *V § 10 odst. 3 a 6 a v § 24 odst. 3 se slovo*

„zjistí“ nahrazuje slovem „určí“.

16. *V § 10 odst. 3 věť poslední se slova „může stanovit“ nahrazují slovem „stanoví“.*

17. V § 10 odst. 4 se slovo „zjistit“ nahrazuje slovem „určit“.

18. V § 10 se doplňují odstavce 8 a 9, které znějí:

„(8) K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se přičte cena stavby, popřípadě staveb, které jsou jeho součástí. Stojí-li stavba, která je součástí pozemku, na několika pozemcích, nezapočte se k ceně pozemku, na němž je přestavkem. Způsob určení výměry nemovité věci stanoví vyhláška.

(9) K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se přičte cena trvalých porostů.“

19. V nadpisu § 13 a v § 13 se slova „nádrží, vodních toků“ nahrazují slovem „ploch“.

20. V části první hlavě druhé se doplňuje díl čtvrtý, který včetně nadpisů zní:

Díl čtvrtý

Věcná práva k nemovitým věcem

§ 16a

Oceňování práva stavby

(1) Právo stavby se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku s uplatněním dalšího užívání práva, které uplyne od roku ocenění do roku zániku práva. Způsob výpočtu stanoví vyhláška.

(2) Pro ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se zjistí roční užitek z pozemku nebo jeho části zatíženého tímto právem. Roční užitek se násobí počtem let dalšího užívání práva, nejvýše však pěti.

(3) Pro ocenění práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se roční užitek zjistí jako podíl ze součtu zjištěné ceny zatíženého pozemku, popřípadě jeho části, a zjištěné ceny stavby, a výše celkové délky trvání práva.

(4) Ocenění podle odstavců 2 a 3 se neuplatní, bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu nebo lze-li ocenění práva zjistit ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a není-li úplata o více než jednu třetinu nižší než roční užitek zjištěný podle odstavce 2 nebo podle odstavce 3.

8.3 Prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. k zákonu č. 151/1997Sb, vplatném znění.

Ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011Sb., zákona č. 350/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb.

V době zpracování disertační práce nebylo známé přesné označení vyhlášky.

VYHLÁŠKA Č 441/2013 Sb.

ze dne 17.prosince 2013

k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Ministerstvo financí podle § 33 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., stanoví:

ČÁST ČTVRTÁ

VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM

§ 39

Oceňování práva stavby

(1) Cena práva stavby s nezřízenou stavbou se určí podle vzorce

$$CPS_N = ru \times t ,$$

kde

CPS_N....cena práva stavby s nezřízenou stavbou,

ru.....roční užitek z práva stavby v Kč,

tpočet let dalšího užívání do zániku práva stavby, nejvýše však 5 let.

(2) Roční užitek práva stavby bez zřízené stavby se určí ve výši obvyklého nájemného z pozemku, popřípadě části pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby. Nelze-li obvyklé nájemné z pozemku objektivně zjistit, stanoví se roční užitek z ceny pozemku, určené podle § 4, ve výši 5 %.

(3) Cena práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se určí jako současná hodnota užitku plynoucího z práva stavby, podle vzorce

$$CPS_Z = \frac{1}{(1+i)^n} \times \left(ru \times \frac{(1+i)^n - 1}{i} + N \right) ,$$

kde

CPS_Z...cena práva stavby se zřízenou stavbou v Kč,

ruroční užitek z práva stavby v Kč,

imíra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

n.....počet let dalšího užívání do zániku práva stavby,

N.....náhrada při zániku práva stavby v Kč.

(4) *Roční užitek práva stavby se určí ve výši 5 % ze součtu cen pozemku zatíženého právem stavby a stavby vyhovující právu stavby.*

(5) *Bylo-li právo stavby zřízeno za úplaty a ujednala-li se úplata v opětujičích dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Úplata se zohlední ve výši ročního užítu. Pokud úplata převyšuje roční užitek stanovený podle odstavce 4, pak roční užitek je nulový.*

(6) *Počtu let dalšího užívání práva se určí z veřejného seznamu.*

(7) *Výše náhrady se určí podle ujednání ve smlouvě, není-li ve smlouvě nic jiného ujednáno, činí výše náhrady polovinu ceny stavby.*

HLAVA II

Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu

§ 31

(1) *Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12, pokud k datu ocenění*

- a) je celá stavba pronajátá,*
- b) je částečně pronajátá, jde-li o stavbu, nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce,*
- c) není stavba pronajátá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.*

(2) *Nájemné za nepronajaté plochy se určí ve výši obvyklého nájemného. Nelze-li pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, ocení se tato stavba nákladovým způsobem podle části třetí hlavy I.*

(3) *Je-li nájemné v nájemní smlouvě stanoveno pro více staveb, které netvoří příslušenství k jiným nemovitým věcem nebo jsou součástí různých nemovitých věcí bez jeho rozlišení na jednotlivé stavby, oceňují se tyto stavby, jako by nebyly pronajaté.*

(4) *Je-li nájemní smlouvou spolu se stavbou oceňovanou podle odstavce 1 písm. a) pronajato i příslušenství bez rozlišení nájemného, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Slouží-li příslušenství nejen stavbám oceňovaným kombinací nákladového a výnosového způsobu, ale i stavbám oceňovaným jiným způsobem, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu pouze tehdy, převažuje-li jeho užití pro stavbu oceňovanou tímto způsobem, není-li v nájemní smlouvě uvedeno jinak.*

(5) *Stavby pro energetiku jako jsou kotelny, výměníkové stanice, trafostanice se pro účely ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu posuzují vždy tak, jakoby šlo o stavby oceňované podle § 12 bez ohledu na jejich zastavěnou plochu.*

(6) Pokud stavby, které jsou kulturní památkou, splňují podmínky podle odstavce 1 písm. a), ocení se kombinací nákladového a výnosového způsobu, kromě národních kulturních památek a památek UNESCO.

(7) Výpočet ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu stavby je uveden v příloze č. 23 v tabulce č. 2 podle zatřídění do skupiny v tabulce č. 1 k této vyhlášce na základě analýzy rozvoje nemovitosti.

§ 32

(1) Cena nemovitých věcí určená výnosovým způsobem uvedených v § 31 se určí podle vzorce

$$CV = \frac{N}{p} \times 100,$$

kde

CV.... cena určená výnosovým způsobem v Kč,

N..... roční nájemné v Kč za rok, upravené podle následujících odstavců,

p..... míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce; u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití; jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace.

(2) Roční nájemné se určí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. Roční nájemné je součtem nájemného za všechny pronajmutelné podlahové plochy stavby v průběhu posledních dvanácti měsíců.

(3) Celková podlahová plocha stavby se určí jako součet výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží v členění podle skutečného účelu užití, přičemž se do ní nezapočítávají podlahové plochy společných prostor staveb, jako jsou chodby, schodiště, případně půdy, sklepy, prádelny, sušárny, kotelny a podobně, pokud nejsou uvedeny v nájemní smlouvě. Celková podlahová plocha se sníží o podlahovou plochu nepronajatých prostor, jejichž stavebně technický stav neumožňuje užívání nebo jejich stavebně technické provedení je speciální a v místě není předpoklad jejich pronajmutí, a to pouze na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis těchto prostor. K jednotlivým pronajmutelným plochám v členění podle podlaží se uvede výše nájemného za m².

§ 38	odst. 3 a násl.	<p>„prof. Bradáč“ provedl výpočet cena práva stavby se zřízenou stavbou pro různý počet let dalšího trvání stavby (60 až 0 roků), s tím, že úměrně lineárně také klesá cena stavby do nuly v okamžiku ukončení práva.</p> <p>Výsledek je v grafu pro stavbu o stáří 40 let pro různou výši úroků v bance; zde bude třeba zvážit, jakou hodnotu používat a kde přesně ji mají znalci opatřit. Možná by hodnota měla být součástí každoroční novely. Přidána je pro orientaci i cena nové stavby a cena stavby po lineárním odpočtu opotřebení.</p> <div data-bbox="403 546 1442 1160"> <p style="text-align: center;">CENA PRÁVA STAVBY SE ZŘÍZENOU STAVBOU</p> <p>Výše úroku poskytovaného bankou</p> <ul style="list-style-type: none"> — u = 5 % p.a. — u = 2 % p.a. — u = 1 % p.a. <p>— Cena nové stavby</p> <p>— Cena stavby po opotřebení</p> <p style="text-align: center;">Počet zbývajících let práva</p> </div>
---------	-----------------------	--

Obr. č. 6 Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.: Připomínky k návrhu nové vyhlášky o provedení zákona č. 151/1997 Sb. * Listopad 2013 [97]

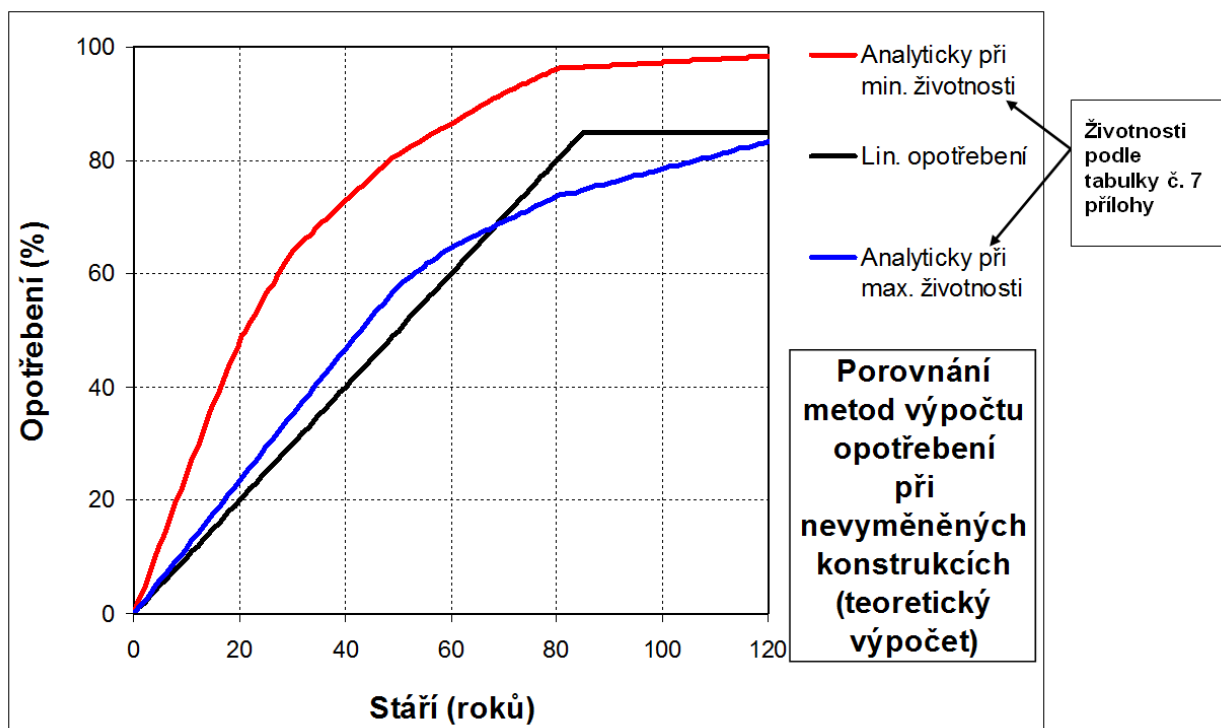
Stavebník se realizací stavby na základě práva stavby nestává přímo vlastníkem stavby, ale vlastníkem zmíněného práva stavby. Samotná stavba je pak součástí práva stavby.

Vlastníkovi pozemku může být vyhrazeno schválení určitého právního nebo faktického jednání stavebníka. Toto vyhrazení souhlasu je však omezené pouze na jednání stavebníka, které by bylo k újmě vlastníka pozemku.

Dále může smlouva o právu stavby stavebníkovi uložit, aby stavbu provedl do určité doby, či mu uložit povinnost stavbu pojistit. Povinnost stavebníka je udržovat stavbu v dobrém stavu.

S právem stavby bude možné nakládat stejným způsobem jako v současné době se stavbou samotnou. Bude ho tedy možné zatížit, převést, vydržet.

Právo stavby přináší stavebníkovi přímo ze zákona vyplývající omezení.



Obr. 7 – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.: Vztah opotřebení k stáří [97]

8.4 Právo stavby v katastru nemovitostí

NOZ nahlíží na **právo stavby jako na nemovitou věc**, bude se zapisovat do katastru nemovitostí jako samostatná věc **vkladem** a to na základě:

- **rozhodnutí orgánu veřejné moci** (rozsudek),
- **smlouvy** (soukromá vkladová listina),
- **souhlasného prohlášení o nabytí práva stavby vydržením** v případě shody mezi vlastníkem pozemku a tím, kdo uplatňuje vznik práva vydržením.

Nový Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) byl publikován ve Sbírce zákonů dne 23.8.2013 pod č. 256/2013 Sb. Evidence nemovitostí je dosud platně regulována zákony č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky a zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Přijetí nové právní úpravy je vynuceno zejména přijetím nového občanského zákoníku, který přináší do oblasti katastru nemovitostí rozsáhlé změny.

S novým občanským zákoníkem současně má nabýt účinnost od 1.1.2014.

Nadále se pro evidenci nemovitostí bude používat pojem katastr nemovitostí, který bude považován za veřejný seznam obsahující údaje o nemovitostech, rozsah údajů, které budou evidovány je širší, než tomu bylo dosud (rozšíření např. o **právo stavby, pacht**). Informovanost bude zajištěna jednak na katastrálních úřadech, na kontaktních místech veřejné správy či prostřednictvím internetu, a to buď bezplatně nahlížením do katastru, anebo za stanovenou úplatou prostřednictvím dálkového přístupu.

Dále má s novým občanským zákoníkem současně nabýt účinnost od 1.1.2014

zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a zákona č. 344/1992 Sb., zákon o katastru nemovitostí České republiky (katastr nemovitostí) **ruší i nařízení vlády č. 111/2001** o porovnávání a přejímání údajů katastru nemovitostí České republiky a evidence obyvatel, **vyhlášku č. 162/2001** Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, **vyhlášku č. 26/2007 Sb., (katastrální vyhláška)**, kterou se prováděl zákon č. 265/1992 a zákon č. 344/1992 Sb.

Právo stavby bude zapsáno na novém listu vlastnictví, který bude patřit oprávněnému z práva stavby.

V případě již zřízené stavby bude na tomtéž listu vlastnictví evidován i údaj o budově, která je součástí práva stavby, s uvedením všech pozemků, jež jsou právem stavby zatíženy.

Části B výpisu z katastru nemovitostí, zde bude uvedeno Samotné právo stavby, ve které bude poznamenáno jako stavebníkova výhoda. Bude uvedena doba vzniku a zániku včetně informace, kterého pozemku se právo stavby týká. Obdobně tomu bude i v případě, kdy stavba nebyla dosud zřízena § 1240.¹⁾

Části C, zde se v katastru zapisují omezení. Mezi omezení (nevýhody) můžeme zařadit **zřízení reálného břemene a stavební plat**. Výhrady souhlasu se zatížením práva stavby budou zapsány v poznámkách. Vlastník pozemku zatíženého právem stavby bude mít na svém samostatném listu vlastnictví zapsáno zatížení svého pozemku právem stavby s uvedením doby vzniku práva i doby jeho trvání. Po zániku práva stavby se stane stavba součástí pozemku. V katastru se ve vkladovém řízení zánik práva stavby vyznačí zrušením listu vlastnictví, který svědčil právu stavby, s výmazem všech omezení, která zatěžovala pozemky dotčené právem stavby.

8.4.1 Přechodné období

Nový občanský zákoník vychází z názoru, že plné využití změn na zápisy provedené do konce roku 2013 se uplatní až od roku 2015. **Rok 2014 bude přechodným obdobím, obdobím**, kdy se změny budou vžívat do systému (např. zákonné předkupní právo vůči spoluvlastníku nemovitosti v případě prodeje podílu zaniká až 31.12.2014 atd.).

8.4.2 Přechodná ustanovení

Pro přechod na novou právní úpravu jsou důležitá **přechodná ustanovení** nového občanského zákoníku i **přechodná ustanovení** obsažena v novém katastrálním zákoně.

¹⁾ ELIÁŠ, K. a kol. Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. Praha: Wolter Kluwer ČR, 2013. 316 s, str. 229

8.4.3 Základní změny

- **nová věcná práva** - do katastru nemovitostí se bude zapisovat 15 nových věcných práv k nemovitostem, která neexistovala a která zavedl nový občanský zákoník,
- návrat superficiální zásady – údaj o tom, že součástí pozemku je stavba (bude na listu vlastnictví v části B),
- **rozšíření skutečností, které** podléhají zápisu do katastru nemovitostí (zvláště se budou evidovat zápisy skutečností týkající se nemovitosti i osoby vlastníka nemovitosti, které mohou mít vliv na omezení v nakládání s nemovitostí - blíže § 23 a §25 katastrálního zákona) – 19 nových poznámek,
- **rozšíření vkladového řízení** – záznamem se řeší pouze specifické případy,
- **evidence cenových údajů** – pro potřeby orgánů veřejné moci i realitnímu trhu,
- **nová podoba vkladového řízení, elektronizace postupů,**
- důsledné prosazení principu **materiální publicity** katastru nemovitostí – **ochrana dobré víry.**

S účinností nového občanského zákoníku se **stavba stává součástí pozemku** tam, kde **v katastru** bude ke dni účinnosti NOZ evidován stejný vlastník pozemku a stavby, **údaj o budově jako o samostatném předmětu práva nebude již v katastru uveden.**

I když se stavba stane součástí pozemku a budova nebude evidována jako samostatná věc, budou se **údaje o budově do katastru zapisovat i nadále, ale jiným způsobem** než u budov, které budou i nadále samostatnou věcí.

Budova, která bude součástí pozemku, se bude **zobrazovat do katastrální mapy**. Údaj o tom, že součástí pozemku je stavba, bude **uveden prostřednictvím pozemku**, na kterém je postavena, a to tak, že **na listu B, tj. v části, ve které jsou uvedeny evidované údaje o pozemku**, bude uveden i **údaj o tom, o jakou budovu se jedná (číslo popisné nebo evidenční)**; pokud budově nebylo přiděleno č.p. nebo číslo evidenční, bude uveden údaj o způsobu využití budovy (např. garáž, jiná stavba apod.)

8.4.4 Evidence předmětu do katastru podle nového katastrálního zákona

Nový občanský zákoník **definuje nemovitost podstatně jiným způsobem**. Nově se stanovilo, které z definovaných nemovitostí podléhají evidenci v katastru. **Vymezení evidovaných nemovitostí obsahuje § 3 nového katastrálního zákona** a je koncipován tak, aby bylo možné navázat na dosavadní obsah katastru.

Nově se v katastru evidují:

- pozemky v podobě parcel,
- **právo stavby**,
- budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
- budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,
- jednotky, vymezené podle občanského zákoníku,

- jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.,
- nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

Rozestavěné budovy, zapsané podle předcházející právní úpravy, jsou evidovány i nadále a to až do doby, než bude vlastníkem ohlášeno, že byla budova dostavěna a povoleno její užívání. **Podle nové právní úpravy již zapisovány nebudou.** Dle důvodové zprávy ke katastru nemovitostí evidence rozestavěných budov není opodstatněná, neboť ty se stanou v naprosté většině **součástí pozemku nebo práva stavby**. Bude zhotovena zvláštní evidence rozestavěných jednotek, neboť ty ve smyslu nového občanského zákoníku budou jednotkami existujícími ve stejném režimu jako jednotky dokončené.

V katastru se **samostatně** budou evidovat **jednotky vymezené podle NOZ** a **jednotky vymezené podle úpravy na základě zákona č. 72/1994 Sb.**, o vlastnictví bytů. Jednotky, které byly vymezeny ještě v režimu zákona o vlastnictví bytů, budou i nadále existovat v režimu původního zákona. Naproti tomu jednotky vymezené za účinnosti nového občanského zákoníku budou existovat v režimu tohoto zákoníku.

8.4.5 Obsah katastru

Obsah katastru je rozšířen a přizpůsoben požadavkům, které na katastr klade nový občanský zákoník. Do katastru se bude zapisovat **15 nových věcných práv k nemovitostem, která dosud neexistovala a která zavedl nový občanský zákoník, rovněž se bude zapisovat 19 nových poznámek**. Nově bude katastr evidovat i cenové údaje.²⁾

Katastr obsahuje

- geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- **druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách**, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční včetně čísel těchto budov, údaje o budovách, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, **pokud jsou hlavní stavbou na pozemku, nejedná-li se o drobné stavby**, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí a **čísla jednotek**,
- úplná znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „**prohlášení vlastníka domu**“),
- údaje o právech včetně **údajů o vlastnicích a údaje o oprávněných z jiného práva**, které se zapisuje do katastru (dále jen „jiný oprávněný“),
- **cenové údaje**, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- u evidovaných budov údaj o tom, **zda se jedná o dočasnou stavbu**,

²⁾ Tyto cenové údaje budou vedle bonitovaných půdně ekologických jednotek rozšířeny i o obdobné údaje v zastavěných územích a vedle toho budou vedeny i nové ceny dosažené při prodeji jednotlivých nemovitostí nebo jejich funkčních celků. Právní úprava a způsob jejich vedení bude obdobná jako u BPEJ.

- **upozornění týkající se nemovitosti**, pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru,
- údaje o bodech podrobných polohových bodových polí,
- místní a pomístní názvosloví.

Vklad

Má-li právo vzniknout, změnit se nebo zaniknout, je nutný jeho **vklad do katastru**, kdy vklad se provádí na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu.

Vkladem se bude zapisovat

- **právo stavby**,
- právo vlastnické,
- věcné břemeno,
- zástavní právo,
- budoucí zástavní právo,
- podzástavní právo,
- budoucí výměnek,
- přídatné spoluvlastnictví,
- správa svěřeneckého fondu,
- zákaz zcizení a zatížení,
- vzdání se práva na náhradu škody práva na pozemku,
- rozdělení práva k nemovitosti na jednotky.

Z vedlejších ujednání se vkladem bude zapisovat:

- předkupní právo,
- výhrada vlastnického práva,
- výhrada práva zpětné koupě a zpětného prodeje,
- výhrada lepšího kupce,
- ujednání o koupi na zkoušku,
- **nájem – pacht** – požádá-li o to vlastník nebo nájemce.

9 CÍL DISERTACE

9.1 Definice a rozbor problému k řešení v disertační práci

Z předchozích analýz vyplývá, že je třeba:

- A) Specifikovat obsah práva stavby a jednotlivé fáze vzniku stavby jako součásti tohoto práva.
- B) Stanovit, kdy se právo stavby převádí, subjekty vztahu, pro který subjekt znalec provádí ocenění, kdy bude oceňovat pro orgány veřejné moci.
- C) Stanovit možné metodiky pro jednotlivé případy ocenění práva stavby, stanovení nejvýhodnější metodiky pro ocenění jednotlivých případů, kdy by se mělo ocenění práva stavby provádět.
- D) Stanovit případy, kde se jeví vhodnou metoda výnosová, tuto metodu ve vztahu k právu stavby propracovat. Zjištění, zda roční užitky budou konstantní nebo proměnlivé, nebo určitou dobu konstantní a určitou dobu proměnlivé. Diskuse jednotlivých položek, ze kterých se budou sčítat výnosy a náklady–vytvoření metodiky pro všechny v úvahu přicházející případy.
- E) Stanovit případy, kde není vhodná metoda výnosová, metody pro tyto případy rovněž propracovat (jedná se o stavbu, jež nevynáší formou nájemného).
- F) Zpracovat návrh znaleckého standardu pro oceňování práva stavby do textu i do tabulek, jako návod k řešení ocenění.
- G) Tabulkově zpracovat algoritmy postupu při ocenění.
- H) Algoritmus postupu při ocenění zpracovat do výpočetního programu MS Office Excel 2013.
- I) Příklady použití metodiky.

Jako výhodná metoda se jeví převážně metoda výnosová, kterou detailněji propracuji ve vztahu k jednotlivým případům práva stavby.

Nemovitostí je právo stavby jako právo věcné, stavba sama je příslušenstvím této nemovitosti. Návrh vychází ze zák. č. 88/1947 Sb., o právu stavby, který je vhodný jako základní právní nástroj pro novou úpravu v novém Občanském zákoníku (NOZ). U nás prakticky nebyl nikdy aplikován a tak nejsou žádné odezvy z praktického života.

Výše úplaty, kterou má stavebník vlastníkovi pozemku za právo stavby zaplatit, není v právních předpisech stanovena.

9.2 Přehled případů, kde by se mělo ocenění práva stavby provádět

Ocenění práva stavby bude zřejmě připadat v úvahu v následujících případech:

9.2.1 Dědictví

Nový vlastník musí vyřešit s vlastníkem pozemku právo stavby novou nájemní smlouvou, nebo – dohodnou-li se tito na převodu stavby na vlastníka pozemku (v případě, že to provoz souvisejících staveb obou vlastníků dovoluje).

Zákon č. 89/2012 Sb. (nový občanský zákoník).

§ 989

(1) Vlastnické právo drží ten, kdo se věci ujal, aby ji měl jako vlastník.

9.2.2 Prodej stavby

Vlastník stavby na cizím pozemku by měl prioritně nabídnout tuto stavbu vlastníku pozemku. Pokud tento nebude mít o stavbu zájem, může vlastník stavby tuto nabídnout jinému zájemci.

Pro prodej bude použita cena obvyklá.

9.2.3 Darování práva stavby

Darování práva stavby (nezbytné pro provoz stavby hlavního stejného vlastníka) postavené na pozemku jiného vlastníka nebude možné bez souhlasu vlastníka pozemku (na základě již dříve uzavřené smlouvy, nebo i v případech, kdy tato smlouva uzavřena nebyla). S novým vlastníkem stavby bude následně nutno vyřešit právní vztahy (věcné břemeno, nájemní smlouvu apod.).

9.2.4 Prodej spoluvlastnického podílu práva stavby

Zákon č. 89/2012 Sb. (nový občanský zákoník):

§ 1164

Zápis do veřejného seznamu

(1) Zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne, pokud vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva prohlášením rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.

Prohlášení

§ 1166

(1) Při rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám se uvedou alespoň

- a) údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území,*
- b) údaje o jednotce, zejména*
 - 1. pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání,*

2. *určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky,*
 3. *velikost podílů na společných částech,*
 - c) *jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich.*
- (2) *Má-li rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“). Nevznikne-li v souvislosti s rozdělením společenství vlastníků, určí prohlášení správce pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku.*
- (3) *K prohlášení se přiloží půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů.*

9.2.5 Darování spoluvlastnického podílu práva stavby

Bude nutno řešit podobně jako darování práva stavby (viz výše), avšak podíl (v případech, kdy je stavba nezbytná pro provoz stavby hlavní, (např. příjezdová cesta, přípojky inženýrských sítí) bude (po dohodě vlastníků pozemku i stavby) v zájmu zachování celistvosti této stavby darování spoluvlastnického podílu ostatním podílníkům.

9.2.6 Prodej pozemku, na němž právo stavby vázne

Součástí práva stavby je i stavba. Vlastník pozemku (pokud má vyřešen právní vztah s vlastníkem práva stavby na tomto pozemku) by měl nabídnout tento pozemek prioritně vlastníku práva stavby, v jehož vlastním zájmu by mělo být pozemek odkoupit.

Pokud vlastník pozemku nenabídne pozemek vlastníku práva stavby nastane toto:

vlastník práva stavby může podat žalobu na neplatnost právního úkonu - napadnutí neplatnosti kupní smlouvy na nemovitost,

pokud nepodá žalobu, vlastník který nabytí pozemek bude vlastníkem pozemku ale pokud bude chtít pozemek prodat, bude muset znovu nabídnout pozemek vlastníku práva stavby a to po celou dobu trvání práva stavby.

Co se týče úpravy práv, když dojde k převodu vlastnictví u majitele pozemku - tato skutečnost nemá žádný vliv na obsah a rozsah dohody o právu provést stavbu tak jak byla uzavřena při zřízení . Není třeba uzavírat žádnou dohodu - nájem a podobně. Platí, co bylo již uzavřeno a přechází to na dalšího nabyvatele pozemku. Jen pokud by to chtěli do budoucna jinak, mohou uzavřít dodatek ale záleželo by, zda by ujednáním chtěli způsobit věcně právní účinky dohody či jen obligační.

Z titulu práva stavby svědčí právo stavbu postavit a mít ji na cizím pozemku - proto zde není na místě nájemní smlouva ani jiná úprava. Otázka potřeb úpravy a oprav či právo průchodu a pod by mělo být řešeno již v prvotní smlouvě o právu stavby.

Pokud vlastník pozemku nenabídne vlastníku práva stavby pozemek k odkoupení a do KN bude zapsán jiný vlastník pozemku, potom buď:

- a) Oba vlastníci (nový vlastník pozemku i původní vlastník stavby) upraví právní vztah (podobně jako v již dříve zmíněných případech výše), tj. věcným břemenem, nájemní smlouvou apod.
- b) Pokud vlastníci neprovedou úkony uvedené ad a) a vyskytne se nějaký problém (např. zaplavení, nepovolení údržby přípojek, nepovolení vjezdu či chůze na cestě či pěšině) bude spor řešit soud.
- c) Parcela je ve smyslu katastrálního zákona část zemského povrchu existující v přírodě, která je zobrazena v katastrální mapě s geometrickým a polohovým určením, již je přiděleno katastrální číslo. Klasickým dělením nemovitosti je dělení vertikální.

9.2.7 Daň z nabytí nemovitosti

- a) Pozemek, na němž vázne právo stavby, daň platí nabyvatel (kupující), který bude mít možnost snížení daně o částku rovnající se ocenění věcného břemene stavby,
- b) do daně z nabytí nemovitosti se bude zahrnovat i cena stavby a to částkou podle platného oceňovacího předpisu, kterou nabyvatel (kupující) následně převede k refundaci v plné výši na vlastníka stavby.

O dani z nemovitosti pojednává Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, v aktuálním znění pozdějších předpisů.

338

ZÁKON České národní rady ze dne 4. května 1992 o dani z nemovitostí

Čeká národní rada se usnesla na tomto zákoně:

§ 1

Úvodní ustanovení

Tento zákon upravuje daň z nemovitostí, kterou tvoří

- a) *daň z pozemků,*
- b) *daň ze staveb.*

Č Á S T PRVNÍ

DAŇ Z POZEMKŮ

§ 2

Předmět daně

(1) Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky vedené v evidenci nemovitostí.³⁾

³⁾ Zákon ČNR č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). ²⁾ Zákon č. 61/1977 Sb., o lesích, ve znění zákona č. 229/1991 Sb. ³⁾ Zákon č. 169/1949 Sb., o vojenských újezdech. ⁴⁾ § 761 odst. 1. zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.

(2) *Předmětem daně z pozemků nejsou*

- a) *části zastavěných ploch a nádvoří,¹⁾ které jsou zastavěny stavbami podléhajícími dani ze staveb,*
- b) *lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení,²⁾*
- c) *vodní plochy¹⁾ s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb,*
- d) *pozemky určené pro obranu státu.³⁾*

§ 3

Poplatníci daně

(1) *Poplatníkem daně z pozemků je vlastník pozemku. U pozemků ve vlastnictví České a Slovenské Federativní Republiky a České republiky (dále jen ¹stát^a), je poplatníkem daně právnická osoba, která má právo hospodaření⁴⁾ nebo zřízeno právo trvalého užívání.⁵⁾ U pronajatých pozemků, jejichž hranice v terénu ani v mapách evidence nemovitostí neexistují, neboť jsou sloučeny do větších celků, je poplatníkem daně nájemce. U pozemků spravovaných pozemkovým fondem České republiky, které jsou pronajaty, je poplatníkem daně nájemce.*

(2) *V případě, že vlastník pozemku není znám nebo, při pozemkových úpravách byl pozemek přidělen do časově omezeného nájmu, je poplatníkem daně uživatel.*

(3) *Má-li k pozemku vlastnické právo nebo právo hospodaření více subjektů, nebo je-li k němu zřízeno právo trvalého užívání více subjektům, jsou tyto povinny platit daň společně a nerozdílně.*

(4) *Nájemce pozemku, není-li sám poplatníkem, za daň ručí.*

§ 4 Osvobození od daně

(1) *Od daně z pozemků jsou osvobozeny*

- a) *pozemky ve vlastnictví státu a obce,*
- b) *pozemky ve vlastnictví státu nebo obce, ke kterým mají právo hospodaření nebo nájem ústřední orgány státní správy, rozpočtové organizace zřízené ústředními orgány státní správy, okresním úřadem nebo obcí,*
- c) *pozemky ve vlastnictví státu a obce užívané diplomatickými zástupci pověřenými v České a Slovenské Federativní Republice, konzuly z povolání a jinými osobami, které podle mezinárodního práva požívají diplomatických a konzulárních výsad a imunity, a to za předpokladu, že nejsou občany České a Slovenské Federativní Republiky, a že je zaručena vzájemnost,*
- d) *pozemky spravované Pozemkovým fondem České republiky,⁴⁾ které nejsou pronajaty, nebo pozemky převedené na Fond národního majetku České republiky,⁵⁾*

¹⁾ Vyhláška federálního ministerstva financí č. 119/1988 Sb., o hospodaření s národním majetkem, ve znění pozdějších předpisů. ⁵⁾ § 876 občanského zákoníku.

⁴⁾ Zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky.

- e) *pozemky tvořící jeden funkční celek se stavbou nebo její částí sloužící k vykonávání náboženských obřadů církví a náboženských společností státem uznaných,⁸⁾ dále se stavbou nebo její částí sloužící k výkonu duchovní správy těchto církví a náboženských společností,*
- f) *pozemky tvořící jeden funkční celek se stavbou ve vlastnictví politických stran a hnutí a sdružení občanů,⁹⁾.....*

Č Á S T D R U H Á

D A Ň Z E S T A V E B

§ 7

Předmět daně

(1) *Předmětem daně ze staveb jsou stavby na území České republiky, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí⁶⁾ nebo kolaudačnímu rozhodnutí podléhající a užívané anebo podle dříve vydaných obecně závazných právních předpisů dokončené.*

(2) *V dani ze staveb je zahrnuta daň z pozemků skutečně zastavěných stavbou.*

(3) *Předmětem daně ze staveb nejsou stavby přehrad, vodovodů, kanalizací, čistíren odpadních vod, rozvodů energií a veřejných dopravních cest.*

(4) *Veřejnými dopravními cestami se rozumějí stavby pozemních komunikací (dálnice, silnice, místní komunikace), stavby leteckých zařízení, stavby drah a na dráze, stavby vodních cest a přístavů.*

Dne 19. 7.2011 byl ve Sbírce zákonů vyhlášen zákon č. 212/2011 Sb., kterým se novelizuje zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí.

Cílem novely bylo odstranit zejména výkladové nejasnosti zdanění u pozemků s plošnými stavbami (tzv. zpevněnými plochami pozemků). Dále novela navazuje na zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, a upravuje náležitosti rozhodnutí o vyměření daně v případech, kdy nedošlo ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím k žádným změnám ohledně daňové povinnosti.

V současné době je vzhledem k ustanovením nového občanského zákoníku připravován zákon o dani z nabytí nemovitých věcí.

⁵⁾ Zákon č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění zákona č. 285/1991 Sb., zákona č. 438/1991 Sb. a zákona č. 569/1991 Sb. ⁸⁾ Zákon č. 308/1991 Sb., o svobodě náboženské víry a postavení církví a náboženských společností. ⁹⁾ Zákon č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, ve znění zákona č. 300/1990 Sb. a zákona č. 513/1991 Sb. Zákon č. 424/1991 Sb., o sdružování v politických stranách a v politických hnutích.

⁶⁾ Zákon č. 50/1976 Sb., ve znění zákona č. 103/1990 Sb. a zákona č. 262/1992 Sb.

10 METODIKA ŘEŠENÍ PŘÍPADŮ, KDY BY SE MĚLO OCENĚNÍ PRÁVA STAVBY PROVÁDĚT

Návrh postupu zpracování disertační práce.

Řešení práva stavby musí navazovat na problémy, které se současně platnými oceňovacími předpisy a novým Občanským zákoníkem (NOZ) souvisejí.

10.1 Cena obvyklá

Podle NOZ bude přicházet v úvahu ocenění cenou obvyklou.

Obvyklá cena je definována v zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, v aktuálním znění zejména zákona č. 403/2009 Sb. s účinností od 1.1.2014. Platnost jeho použití pro tento případ a definice obvyklé ceny zní takto:

§ 1 - Předmět úpravy

(1) Zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen „zboží“) pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz.

(2) Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) zjištěná podle zvláštního předpisu¹⁾ k jiným účelům než k prodeji.

(3) Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem.

§ 2 - Sjednávání ceny

(1) Cena se sjednává pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem

¹⁾ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

⁵⁾ Vyhláška Ústřední komise lidové kontroly a statistiky č. 71/1965 Sb., o zavedení a využívání jednotné klasifikace průmyslových oborů a výrobků a jednotné klasifikace výrobků v zemědělství a lesnictví.

Vyhláška Federálního statistického úřadu č. 114/1972 Sb., o zavedení a využívání jednotné klasifikace výkonů.

Vyhláška Federálního statistického úřadu č. 124/1980 Sb., o jednotné klasifikaci stavebních objektů a stavebních prací výrobní povahy.

Vyhláška Federálního statistického úřadu č. 117/1981 Sb., o zavedení a využívání jednotné klasifikace průmyslových prací výrobní povahy.

⁶⁾ Zákon č. 73/1952 Sb., ve znění zákona č. 107/1990 Sb.

⁷⁾ Nařízení vlády ČSSR č. 228/1988 Sb., kterým se vydává celní sazebník obchodního zboží.

příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis⁵⁾ (dále jen „určené podmínky“). Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň⁶⁾ a clo⁷⁾.

(2) Dohoda o ceně je dohoda o výši ceny nebo o způsobu, jakým bude cena vytvořena za podmínky, že tento způsob cenu dostatečně určuje. Dohoda o ceně vznikne také tím, že kupující zaplatí bezprostředně před převzetím nebo po převzetí zboží cenu ve výši požadované prodávajícím.

(3) Prodávající ani kupující nesmí zneužít svého výhodnějšího hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený majetkový prospěch.

(4) Výhodnější hospodářské postavení podle odstavce 3 má prodávající nebo kupující, který sjednává ceny na trhu, aniž by při tom byl vystaven podstatné cenové soutěži. Hospodářské postavení prodávajícího nebo kupujícího se posuzuje zejména podle objemu prodaného nebo nakoupeného zboží,

podílu na daném trhu, hospodářské a finanční síly, právních nebo jiných překážek vstupu na trh a míry horizontálního i vertikálního propojení s jinými osobami na daném trhu.

(5) Nepřiměřený majetkový prospěch získá

a) prodávající, jestliže prodá zboží za cenu

1. zahrnující neoprávněné náklady nebo nepřiměřený zisk získaný na základě uplatnění vyšší ceny prodeje oproti obvyklé ceně, v případě zneužití výhodnějšího postavení na trhu,

2. vyšší než maximální nebo pevnou úředně stanovenou cenu, nebo

3. vyšší, než by odpovídalo pravidlům cenové regulace,

b) kupující, jestliže nakoupí zboží za cenu

1. výrazně nedosahující oprávněných nákladů nebo nižší, než je cena obvyklá, v případě zneužití výhodnějšího postavení na trhu,

2. nižší než minimální nebo pevnou úředně stanovenou cenu.“.

(6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

(7) Pro účely tohoto zákona se za

a) ekonomicky oprávněné náklady považují náklady pořízení odpovídajícího množství přímého materiálu, mzdové a ostatní osobní náklady, technologicky nezbytné ostatní přímé a nepřímé náklady a náklady oběhu; při posuzování ekonomicky oprávněných nákladů se vychází z dlouhodobě obvyklé úrovně těchto nákladů v obdobných ekonomických činnostech s přihlédnutím k zvláštnostem daného zboží,

b) přiměřený zisk považuje zisk spojený s výrobou a prodejem daného zboží odpovídající obvyklému zisku dlouhodobě dosahovanému při srovnatelných ekonomických činnostech, který zajišťuje přiměřenou návratnost použitého kapitálu v přiměřeném časovém období. (8) Ustanovení odstavců 3 a 4 se vztahují i na cenu obchodního nebo zprostředkovatelského výkonu, i když není samostatně sjednána.

Pro kalkulaci obvyklé ceny podle § 2 odst. 6, věty druhé zákona byl ve vyhlášce č. 450/2009 Sb., kterou se provádí zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, vydán kalkulační vzorec.

§ 1 - Evidence cen a kalkulace ceny

(2) Kalkulace ceny podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona o cenách se zpracovává ve struktuře uvedené v příloze č. 1 k této vyhlášce, pokud v cenovém rozhodnutí vydaném příslušným cenovým orgánem podle § 10 zákona o cenách není uvedena podrobnější struktura kalkulace.

(4) Kalkulace podle odstavce 2 se sestavuje na jednotkové množství prodáváného zboží a vychází z nákladů, objemu zisku a množství prodeje zboží pro daný kalendářní rok.

§ 11 - Cenová evidence

(1) Prodávající jsou povinni vést evidenci o cenách uplatňovaných při prodeji, pokud jde o ...

b) ceny podléhající věcnému usměrňování cen,

Příloha č. 1 k vyhlášce č. 450/2009 Sb.

Struktura kalkulace ceny u zboží podléhajícího věcnému usměrňování ceny

(Minimální rozsah položek kalkulace cen podle § 1)

1. Přímý materiál
2. Přímé mzdy
3. Ostatní přímé náklady
4. Nepřímé náklady

Z toho: a) Výrobní režie

b) Správní režie

c) Odpisy, u pronajatého majetku výše nájemného

5. Ostatní náklady

6. Zisk

7. Cena celkem

Podle uvedených ustanovení by mělo přicházet v úvahu zejména ocenění metodou porovnávací (komparativní). V případě práva stavby však zřejmě nebude k dispozici dostatečně velký soubor dat o ceně práva obdobné stavby, takže bude třeba ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVS použít metodiky náhradní. Nejpoužívanější zřejmě bude **metoda výnosová**.

10.2 Metodika oceňování práva stavby

Nejvhodnější metodikou pro řešení oceňování práva stavby je **metoda výnosová**, na základě užitku oprávněného.

Naši předkové řešili právo stavby tzv. úplatou, pachtovným, stavební činží, které byly knihovně zapsány jako břemeno pozemku. Pozemek byl zatížen věcným, zcizitelným a děditelným právem – mít stavbu na povrchu, nebo pod povrchem pozemku (ve smlouvách se označovalo jako „pod povrchem půdy“).

Výnosová metoda byla používána již v exekučním řádu ze dne 27. 5. 1896 č. 78 ř.z.

$$C_v / K\check{c} / = \frac{i}{N} \times 100 \%$$

N..... zisk(čistý výnos) z nájmu nemovitosti / Kč / rok

i.....úroková míra / % / rok

Úrokovou míru v procentech pro příslušný kalendářní rok stanovily příslušné vrchní soudy (Praha pro zemi Českou, Brno pro zemi Moravskoslezskou, Bratislava pro zemi Slovenskou a Košice pro zemi Podkarpatorskou).

Definice výnosové hodnoty

Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet zisk. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny příjmům, jež by přinášela nemovitost. Výpočet se provádí zpětně – součtem všech předpokládaných čistých budoucích příjmů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto příjmy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu – částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný příjem vyplatit.

Výnosová hodnota nemovitosti je tedy součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu. Označuje se C_v .

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění apod. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota C_v vypočte podle výše uvedeného vzorce; tento vztah ovšem platí jen za dvěma předpoklady:

- příjmy jsou po celou dobu konstantní a
- předpokládaná doba těchto příjmů je dlouhá (proto se vztah nazývá „věčná renta“).

V případě proměnných příjmů resp. omezené doby pronájmu se použijí následující vztahy:

- v případě proměnných příjmů $-z_t-$ a určitého počtu let $-n-$, při úročiteli $-q-$:

$$C_v = \left(\sum_{t=1}^n \frac{z_t}{q^t} \right)$$

- v případě proměnných příjmů $-z_t-$ a určitého počtu let $-n-$, při úročiteli $-q-$, s prodejem na konci za částku R :

$$C_v = \left(\sum_{t=1}^n \frac{z_t}{q^t} \right) + \frac{R}{q^n}$$

- v případě konstantních příjmů $-z-$ a určitého počtu let $-n-$, při úročiteli $-q-$:

$$C_v = z \cdot \left(\frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right)$$

- v případě konstantních příjmů $-z-$ a značného počtu let $-n-$, při setinné úrokové míře (míře kapitalizace) $-i-$ (tzv. věčná renta, prostá kapitalizace, trvale odčerpateľný zisk):

$$C_v = \frac{z}{i}$$

- v případě zprvu nekonstantních, následně konstantních příjmů $-z-$ a značného počtu let $-n-$, při setinné úrokové míře (míře kapitalizace) $-i-$ (tzv. odložená věčná renta):

$$C_v = \left(\sum_{t=1}^n \frac{z_t}{q^t} \right) + \left(\frac{z}{i} \cdot \frac{1}{q^n} \right)$$

Problematická je zde výše úrokové míry (míry kapitalizace), zejména v období inflace. Pro výpočet ceny nemovitosti je nutno vycházet z nájemného, obvykle není možno použít jako výnos zisk z podniku v nemovitosti umístěného; v takovém případě by se jednalo o ocenění podniku, tzn. včetně technologie, know-how, ceny ochranných známek atp., tedy vč. goodwillu.

V zákonu o oceňování majetku obdobou této ceny je tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“.

Někdy bývá označována NPV (Netto Present Value – čistá současná hodnota).

10.3 Roční užitky z práva stavby

Užitky se zpravidla definují ve smlouvě. Mohou být stranami dohodnuty jako **konstantní** (což není vhodné zejména v ČR, kde ceny nemovitostí nejsou ještě srovnatelné se sousedními státy, jako je Rakousko, Německo), nebo **proměnlivé** – právě s ohledem na vývoj cen nemovitostí (staveb i pozemků), podobně i ceny nájmu a vývoj inflace.

Strany se mohou s ohledem na výše uvedené důvody rozhodnout pro smluvní dohodu, v níž budou po určité časové období roční užitky konstantní a další časové období proměnlivé, což bývá v zahraničí časté. Zpravidla pro začáteční období se volí užitky jako proměnlivé (do doby, kdy se strany přesvědčí o reálnosti předpokládaných hodnot) a posléze se zvolí užitky konstantní.

10.4 Diskuse jednotlivých položek, ze kterých se budou sčítat výnosy a náklady

- **Roční nájemné**

bude použito v ceně obvyklé v daném místě a čase.

- **Roční náklady na provoz**

budou položkou, odečitatelnou od ročního nájemného. Budou to veškeré prokazatelné náklady, zpravidla doložené kontrolovatelnými doklady, s provozem souvisejícími, případně odborně stanovené jako průměrné za dlouhou dobu, jako:

- **Odpisy**, užívá se též termínu amortizace.

Odpisy pro výpočet výnosové hodnoty je třeba uvažovat pro stav, kdy vlastník každoročně ukládá určitou částku – tak velkou, aby na konci životnosti stavby zde byla částka na její novou realizaci buď znovu postavením, nebo koupí obdobné (obdobně provedené i opotřeбенé) nemovitosti, nebo celkovou opravou, jejíž náklady jsou zpravidla s cenou stavby srovnatelné. Počítá se přitom se složeným úrokováním, tedy s tím, že úroky se přičítají a zůstávají do dalších let, žádná částka se z tohoto fiktivního účtu nevybírání.

Pro výpočet amortizace, kdy příslušné částky se ukládají koncem roku a počítá se s úrokem a s úroky z úroků (složené úrokování) platí pro výši nutné roční úložky X vztah pro střadatele:

$$X = \frac{C \cdot i}{q^n - 1}$$

kde

X = částka, kterou je nutno každoročně uložit na složené úrokování s úrokovou mírou i , aby po dožití stavby byla k dispozici částka na její opětovné pořízení,

C = časová cena stavby (nákladová – reprodukční – cena ke dni odhadu, po odpočtu přiměřeného opotřeбенí), při zkoumání podnikatelského záměru na koupi nemovitosti můžeme uvažovat předpokládanou kupní cenu apod.,

i = úroková míra setinná (setina úrokové míry v procentech), vzhledem k tomu, že se jedná o kapitál postupně vkládaný do banky, je zde třeba uvažovat nikoliv s nominální, ale s reálnou úrokovou mírou,

$$q = \text{úročitel} \cdot \{ q = 1 + i \}$$

n = doba dalšího trvání stavby (roků) do zchátrání nebo generální opravy, nejvýše 30 roků.

• **Průměrné roční náklady na opravy a roční údržbu**

Jedná se o roční výdaje na opravy a údržbu staveb (nikoliv na generální opravy). Zpravidla používáme výdaje průměrné z doložených nákladů za více let.

Náklady průměrné, které podle provedených výzkumů činí zpravidla u budov ročně cca 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny stavby (ceny bez odpočtu opotřebení). Jedná se o náklady budoucí (výnosová hodnota je součet diskontovaných budoucích čistých příjmů), takže pro jejich odhad bude třeba výrazně přihlídnout k současnému stavu údržby na objektu.

U velmi dobře udržovaného objektu, kdy v nejbližších letech nebude nutné výraznější údržbu provádět, se použije podle zkušeností nižší hodnota uvedeného rozmezí a naopak u objektu s údržbou podprůměrnou hodnota vyšší.

• **Správa nemovitosti**

Náklady jsou například: sjednávání nájemních smluv resp. jejich výpovědi, jednání s nájemci, vybírání a vymáhání nájemného, včetně výdajů na právní zastoupení a soudní poplatky, prohlídky nemovitostí, zajišťování řemeslníků resp. firem pro údržbu a opravy, jednání s úřady, pojišťovnou apod., vyplňování daňových přiznání, pravidelné zajišťování úhrady daně.

Pokud tuto činnost provádí vlastník, je třeba jeho náklady vyčíslit, například jako mzdu pracovníka přiměřené kvalifikace včetně nákladů souvisejících (sociální a zdravotní pojištění, režijní náklady); u nemovitostí podniku může takovou činnost zabezpečovat převážně referent správy základních fondů, smlouvy sjednává právní oddělení apod., nebo procentem z vybraného nájemného příp. fixními částkami, které si obvykle za takovou činnost v místě účtují organizace provádějící správu nemovitostí.

• **Daň z nemovitosti**

Výše daně z nemovitostí se určí z daňového přiznání; pokud se nemovitost nepřevádí, je možno převzít beze změny. V ostatních případech bude nutno zkoumat, zda event. úlevy na dani resp. osvobození od daně budou platit i vlastníka - prodejce. Není-li známa, je třeba ji vypočítat.

• **Pojištění**

Jedná se o pojištění živelní a o pojištění odpovědnosti vlastníka nemovitosti za případné škody, které by z tohoto titulu mohly vzniknout jiným osobám.

Pokud je pojistné ve výše uvedeném rozsahu sjednáno a doloženo smlouvou, je možno výši pojistného převzít do výpočtu.

Pokud stavba není pojištěna, ze stejných důvodů je třeba výši pojistného odhadnout; v současnosti se cena za pojištění pohybuje od cca 2,3 % do cca 5,0 % z reprodukční ceny staveb.

• **Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor**

Dalším nákladem mohou někdy být výdaje spojené s osvětlováním, vytápěním a úklidem společných prostor, skladu materiálu pro údržbu apod.

• Rezervy

Některé metodiky uvažují jako odpočitatelnou částku rezervy, které si vlastník odkládá na budoucí opravy. Je však třeba zvážit, zda v konkrétním případě není již zahrnuta duplicita s náklady na opravy a údržbu, zejména pokud je počítáme průměrným procentem, a dále s odpisy.

Pro některé případy budou smluvně zřizována věcná břemena.

10.5 Metodiky pro případy, které mohou při oceňování práva stavby nastat

a) Vlastník pozemku je odlišný od vlastníka nadzemní stavby

Nadzemní stavbou může být rodinný dům, garáž, podnikatelský areál, vedlejší stavby, zemědělská stavba, bytový dům.

Nejvhodnějším řešením bude prodej pozemku vlastníkovi nadzemní stavby. V případě nedosažení dohody o převodu je nutno vztah řešit dočasně věcným břemenem, resp. pronájmem.

b) Vlastník pozemku je odlišný od vlastníka trvalých porostů

Jako řešení se nabízí: buď prodej pozemku vlastníkovi porostů, nebo spíše naopak. V případě nedosažení dohody o převodu, je nutno vztah řešit dočasně věcným břemenem, resp. pronájmem.

c) Vlastník pozemku je odlišný od vlastníka venkovních úprav

Podobně: buď prodej pozemku vlastníku venkovních úprav, nebo naopak, prodej venkovních úprav vlastníku pozemku – avšak pozor – jen v případě, kdy venkovní úpravy nejsou pro provoz souvisejících nemovitostí nezbytností, např.: přípojky inženýrských sítí, nebo zpevněná plocha příjezdové cesty (viz také souvislost podle ad b), pro stejného vlastníka venkovních úprav i staveb. V případě nedosažení dohody o převodu, je nutno vztah řešit dočasně věcným břemenem, resp. pronájmem.

d) Vlastník pozemku je odlišný od vlastníka podzemní stavby

- Podzemní stavbou mohou být např. jímka na dešťovou vodu (včetně potrubí z dešťových svodů ze sousedního domu, na sousedním pozemku vlastníka podzemní stavby),

nebo

- Studna s odběrným potrubím a kabeláží k ovládání čerpadla do sousedního domu, jehož vlastník je současně i vlastníkem studny a zařízení.

Metodika:

Ve smlouvě, podepsané oběma vlastníky by měly být uvedeny podmínky provozování jímky či studny se vstupy na pozemek za účelem oprav, údržby. Pokud by byly jímka nebo studna užívány pro původní účely,

bude se oceňovat:

- V případě ponechání vlastnictví vlastníků pozemku i stavby to bude:

nájemné za pozemek, pro případ jakýchkoliv oprav náklady za poškození povrchu pozemku v místě oprav.

- V případě prodeje pozemku vlastníku jímky či studny (pokud to bude z hlediska akceptování nového geometrického plánu katastrálním úřadem) se bude oceňovat jen tento vyčleněný pozemek.
- V případě prodeje jímky či studny i jejich vybavení vlastníku pozemku se bude oceňovat jímka vlastní studna, obvyklou cenou. Vybavení jímky i studny (které se stane pro vlastníka jímky i studny nepotřebným a původní vlastník si je může demontovat – např. ponorné čerpadlo) se oceňovat v tomto případě nebude.

e) Vlastník pozemku je odlišný od vlastníka oplocení

Jako součást oplocení se bude oceňovat vlastní plot na obvodu pozemku v různém provedení (zděný, z pletiva, dřevěný apod.), případně vstupní vrátka, vjezdová vrata. Jako řešení se nabízí: buď prodej pozemku vlastníkovu oplocení, nebo spíše naopak.

Podobně: buď prodej pozemku vlastníku venkovních úprav, nebo naopak, prodej venkovních úprav vlastníku pozemku, avšak pozor – jen v případě, kdy venkovní úpravy nejsou pro provoz souvisejících nemovitostí nezbytností, např.: přípojky inženýrských sítí, nebo zpevněná plocha příjezdové cesty (viz také souvislost podle ad b) pro stejného vlastníka venkovních úprav i staveb. V případě nedosažení dohody o převodu, je nutno vztah řešit dočasně věcným břemenem, resp. pronájmem.

V případě nedosažení dohody o převodu, je nutno vztah řešit dočasně věcným břemenem, resp. pronájmem. Avšak je logické, že trvat na vlastnictví oplocení na pozemku jiného vlastníka by bylo nelogické.

11 Výsledky disertace – konkrétní přínos, význam pro praxi a rozvoj vědního oboru, splnění cílů disertace

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (NOZ) s účinností od 1.1.2014 znovu zavádí resp. po 50 letech obnovuje pojem práva stavby pro případy, kdy investor má v úmysl zřídit stavbu na pozemku jiného vlastníka. V této souvislosti vznikl pro znalce zcela nový problém ocenění tohoto práva. Úkolem disertační práce je vyřešení problémů a přehled případů, kdy a jak by se mělo ocenění práva stavby provádět.

Výstupem disertační práce je po provedení rešerše české i zahraniční literatury k tomuto problému vymezení možných případů požadavku ocenění práva stavby, stanovení metodik pro jednotlivé v úvahu přicházející případy ocenění práva stavby a systémové zpracování návrhu znaleckého standardu pro postup a ocenění jednotlivých případů tohoto práva.

Přínosem je vyřešení nově vzniklých problémů, zpracování algoritmu řešení a přehled případů, kdy by se mělo ocenění práva stavby provádět.

Právo stavby

Je to nový institut Nového Občanského zákoníku dle § 1240 a umožňuje poplatníkům stavět na cizím pozemku. NOZ také uvádí, že právo stavby, přestože je to právo, je nemovitá věc. Obsahem, že je oprávnění toho stavebníka, ten, v jehož prospěch se zřizuje je stavebník, provést stavbu, čili postavit na tom pozemku si nějakou budovu, nebo disponovat s tou budovou, která už na tom pozemku stojí. Čili buď si může pořídit právo stavby poplatník k volnému pozemku, že si ji postaví, anebo, si může pořídit právo stavby, kde už ta budova stojí. Občanský zákoník říká, že je to věc nemovitá. Tady je omezení, to právo stavby lze zřídit pouze na dobu **99 let**. A protože je to věc nemovitá, podle občanského zákoníku, tak se doplnilo do zákona 586/ 1992 Sb. o dani z příjmu v platném znění, příjem z prodeje do písmene b) bod 4. kde je řečeno, že osvobození se nevztahuje na příjem z prodeje práva stavby, není-li zřízena stavba.

Příklad:

Takže když si poplatník v roce 2014 nechá zřídit právo stavby, je na povoleném pozemku, právo stavby je nemovitá věc, po 5 letech se právo stavby prodá, příjem se zdaní, protože na tom pozemku žádná stavba není.

Příklad:

Poplatník si v roce 2014 nechá zřídit právo stavby, v roce 2019 dostaví budovu, v roce 2020 prodá, tak příjem z prodeje bude osvobozen, protože v rámci toho práva stavby byla zřízena stavba. Je to nový institut, v zákoně o účetnictví bude doplněna vyhláška č. 500/2002 Sb., Prováděcí vyhláška k podvojnému účetnictví, kterou se provádějí některá ustanovení č.563/1991 Sb., zákona o účetnictví, jak se právo stavby bude účtovat.

Právo stavby je nový institut a doporučuji ho prostudovat, protože terminologie práva stavby, které bylo nehmotným majetkem, tak od roku 2014 se z práva stavby stává věc nemovitá.

V současné době je návrh vyhlášky 500/2002 Sb., (o účetnictví), s myšlenkou, že hodnota práva stavby by se započítávala do hodnoty stavby a poplatník, který má právo stavby, vlastnické právo, právo stavby by odepisoval, ale znění této Vyhlášky ještě nevyšlo.

V daňové evidenci se zvažuje, že by se rozdělila hodnota na stavbu, hodnota na právo stavby, právo stavby, jako nehmotný majetek je daňovým výdajem podnikatele při zaplacení a stavbu bychom odepisovali klasickým způsobem. Bude se doplňovat v zákoně 586/1992 Sb., v platném znění kvůli institutu práva stavby ještě ustanovení pro fyzické osoby, které neúčtují.

11.1 KDY SE PRÁVO STAVBY PŘEVÁDÍ, SUBJEKTY VZTAHU, PRO KTERÝ SUBJEKT ZNALEC PROVÁDÍ OCENĚNÍ, KDY BUDE OCENŮVAT PRO ORGÁNY VEŘEJNÉ MOCI.

11.1.1 Kdy se právo stavby převádí

Právo stavby se převádí při právním jednání ohledně:

1. Dědictví.
2. Prodeje stavby.
3. Darování práva stavby.
4. Prodeje spoluvlastnického podílu práva stavby.
5. Darování spoluvlastnického podílu práva stavby.
6. Prodeje pozemku na němž právo stavby vázne.
7. Daně z nabytí nemovitosti.

11.1.2 Subjekty vztahu

Stavba i pozemek jsou ve vlastnictví jedné osoby.

Stavba se stane součástí pozemku. To znamená, že dnem účinnosti NOZ se nejedná o dvě samostatné věci. Nebude tedy možné, aby vlastník prodal pouze stavbu a pozemek si nechal (výjimka bude platit pro tzv. dočasné stavby).

Stavba i pozemek mají rozdílného vlastníka.

Stavba automaticky nepřechází do vlastnictví vlastníka pozemku. Ustanovení § 3056 zakládá vlastníkově stavby předkupní právo k pozemku, na němž stavba stojí, a naopak. Bude-li kterýkoliv vlastník chtít svou věc (pozemek, stavbu) prodat, bude mít povinnost nabídnout ji nejprve druhému vlastníkově k odkoupení. Stavba se stane součástí pozemku až v okamžiku, kdy bude předkupní právo použito a vlastník pozemku a stavby bude jediný.

Navrací se pravidlo do českého občanského práva – právo stavby (§ 1240 a násl.). Důvodem je pravidlo, že stavba nemá svého vlastníka, neboť je součástí pozemku, na němž stojí. Pokud vlastník pozemku nemá v úmyslu na svém pozemku stavět, může pozemek dočasně přenechat jiné osobě, které umožní stavět. K tomu slouží institut práva stavby.

Osoba, která bude mít právo stavby, může na dotčeném pozemku stavět (popřípadě pod ním), zejména vybudovat novou stavbu.

Právo stavby ale může spočívat i v oprávnění převzít již existující stavbu, např. za účelem její modernizace, opravy.

Právní vztah mezi majitelem pozemku a majitelem stavby:

<u>Majitel pozemku</u>		<u>majitel stavby</u>
fyzická osoba	x	fyzická osoba
fyzická osoba	x	právnícká osoba
právnícká osoba	x	fyzická osoba
právnícká osoba	x	právnícká osoba

11.1.3 Pro který subjekt znalec provádí ocenění

Hlavním předmětem znalce a jeho nejdůležitějším úkolem je podání znaleckého posudku. Znalci je znalecký posudek nejčastěji zadán objednávkou, u orgánu veřejné moci usnesením resp. opatřením, v písemné podobě.

Pokud nejsou známy důvody podjatosti, znalec vypracuje znalecký posudek.

Znalec provádí znalecký posudek pro soud, jiné orgány veřejné moci, fyzickým osobám a právníckým osobám v souvislosti s jejich právními úkony.

11.1.4 Kdy bude znalec oceňovat pro orgány veřejné moci

Orgán veřejné moci je orgán, který reprezentuje veřejnou moc.

Znalec provádí ocenění pro orgány veřejné moci v případě, že je ze zákona orgán veřejné moci oprávněn autoritativně rozhodovat o právech a povinnostech fyzických či právníckých osob nebo jinak zasahovat do jejich právní sféry, a to buď přímo, zejména v případě orgánů moci soudní nebo výkonné, nebo zprostředkovaně, pokud jde o orgány moci zákonodárné. Subjekt, o jehož právech a povinnostech je takto rozhodováno, není s orgánem veřejné moci v rovnoprávném postavení a obsah rozhodnutí nezávisí na jeho vůli, byť obecně platí, že takový subjekt může užívat procesních práv (může např. podávat návrhy, vyjádření, navrhopat důkazy, má právo být slyšen atd.) a obsah rozhodnutí tím v různé míře též determinovat.

Tento pojem Ústava ČR sice užívá v čl. 87 odst. 1 písm. d), ale závazně nedefinuje. Výše uvedená definice byla vytvořena za pomoci soudního výkladu a doktríny.

Proti pravomocným rozhodnutím i jiným zásahům orgánů veřejné moci se lze, zpravidla po vyčerpání všech procesních prostředků, které zákon k ochraně práva poskytuje, bránit cestou ústavní stížnosti k Ústavnímu soudu, pokud došlo k zásahu do ústavně zaručeného základního práva či svobody. Právě možnost subjektu práva či uložené povinnosti podat ústavní stížnost, zatímco orgán veřejné moci takové oprávnění nemá (pokud např. Česká advokátní komora u Nejvyššího správního soudu prohraje, musí výsledek sporu respektovat), je jistou procesní výhodou, která částečně kompenzuje nerovnoprávné postavení vůči veřejné moci.

11.2 STANOVENÍ METODIKY PRO OCEŇOVÁNÍ PŘÍPADŮ, STANOVENÍ NEJVÝHODNĚJŠÍ METODIKY PRO OCENĚNÍ PŘÍPADŮ PRÁVA STAVBY, KDE BY SE MĚLO OCENĚNÍ PRÁVA STAVBY PROVÁDĚT.

Právo stavby je v minulosti známé u nás i v zahraničí. Využití práva stavby vede k ekonomickému rozvoji, neboť umožňuje investovat na pozemcích, které vlastníci nechtějí z různých důvodů prodat.

Právo stavby se oceňuje pro nezřízenou a zřízenou stavbu. Oceňování se provádí výnosovým způsobem a to na základě ročního užitku. V případě ceny práva stavby s nezřízenou stavbou se roční užitek násobí počtem let dalšího užívání do zániku práva stavby, nejvýše však 5 let. Jestliže se jedná o cenu práva se zřízenou stavbou, určí se jako současná hodnota náhrady při zániku práva stavby.

Pro ocenění nemovitostí se užívají převážně metody:

- Ocenění výnosovým způsobem.
- Ocenění porovnávací metodou.
- Ocenění obvyklou cenou (obecná, tržní) cena nemovitosti.

Pro ocenění práva stavby doporučuji používat ocenění **výnosovým způsobem**. V případě, že ocenění výnosovým způsobem vychází finančně méně než ocenění jinou metodikou ocenění, použije se k ocenění ceny práva stavby ta metodika, kde vychází ocenění finančně nejlépe. Jedná se zejména o stavby, kdy výnosy jsou stejné, případně nižší, než kapitalizované náklady stavby.

S ohledem k dočasnosti práva stavby vyvstává otázka jeho praktické využitelnosti. Právo stavby bude s největší pravděpodobností vhodným řešením pro stavby (soubory staveb), jejichž životnost je z důvodu použité technologie omezena. Institut práva stavby je svojí povahou hlavně určen především pro stavby trvalé, může být v praxi použit z jakýchkoliv důvodů (např. nedostatek investičních prostředků stavebníka) i pro stavby s kratší životností. Právo stavby lze sice po uplynutí sjednané doby prodloužit, avšak pouze se souhlasem vlastníka pozemku a osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby.

Právní postavení osoby oprávněné z práva stavby bude do jisté míry srovnatelné s právním postavením současného vlastníka oprávněné stavby na cizím pozemku s věcným břemenem na dobu určitou. NOZ totiž stanoví, že právo stavby je věc nemovitá (stavba je jeho součástí), stavebník bude mít stejná práva jako vlastník, právo stavby se bude zapisovat do katastru nemovitostí, bude možné jej převést i zatížit a bude přecházet na dědice. Jak oprávněný z práva stavby, tak i vlastník zastavěného pozemku bude mít předkupní právo, které však bude možné dohodou stran a zápisem do katastru nemovitostí zrušit. Právo stavby bude vždy zatěžovat pozemek a nebude tedy možné jej zřídit k tíži jiné stavby nebo její části. Nebude proto možné zřídit např. právo stavby spočívající v právu přistavět další patro k již existující budově.

Právo stavby bude možné zřídit bezúplatně, za jednorázovou úplatu nebo úplatu v opakujících se dávkách. Po uplynutí doby trvání práva stavby se vlastníkem stavby stane vlastník pozemku, který stavebníkovi vyplatí náhradu ve výši poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby. Mezi vlastníkem pozemku a oprávněným z práva stavby bude však

možné dohodnout i jinou výši náhrady. Podle typu stavby bude tedy možné v praxi dohodnout, že vlastník pozemku uhradí oprávněnému z práva stavby tržní cenu nemovitosti nebo naopak, že oprávněný z práva stavby nebude mít nárok na náhradu a bude navíc povinen stavbu odstranit a uvést pozemek do původního stavu.

Jistina je částka, kterou by bylo nutno při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře, míře kapitalizace) uložit do peněžního ústavu na složené úrokování, aby bylo možno v budoucnu v jednotlivých letech vybrat stejné částky, jako jsou v těchto letech předpokládané budoucí příjmy z nemovitosti.

Součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Označuje se C_v .

$$C_v / K\check{c} / = \frac{\text{zisk(čistý výnos) z nájmu nemovitosti} / K\check{c} / \text{rok}}{\text{úroková míra} / \% / \text{rok}} \times 100 \%$$

Tento vzorec platí za splnění předpokladů

- předpokládaná doba těchto příjmů je dlouhá (vztah se nazývá „věčná renta“)
- příjmy jsou po celou dobu konstantní.

V jiných případech vzorec nemůžeme použít.

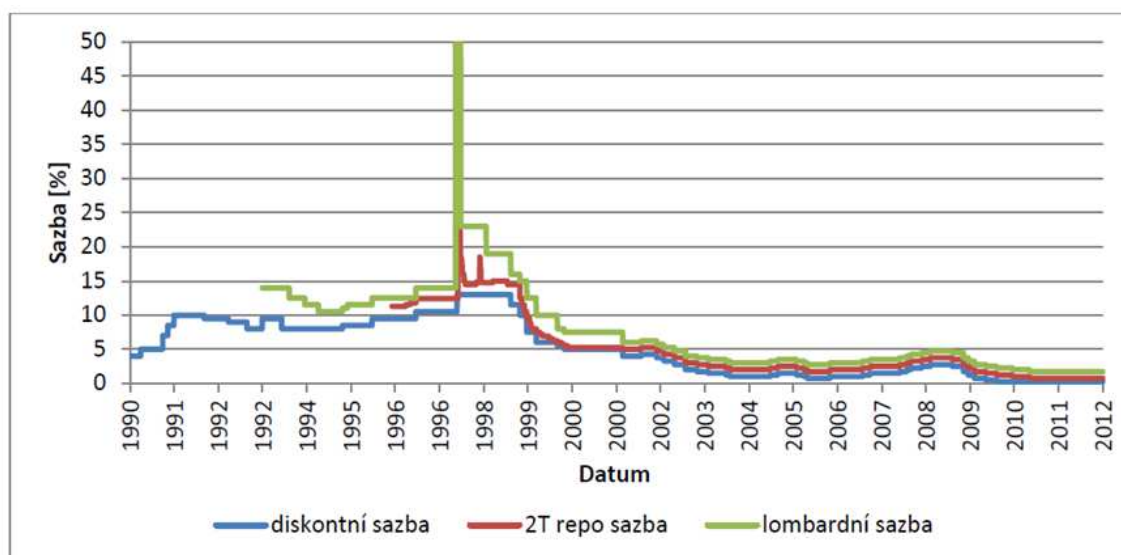
V případě vyšší inflace a v období regulovaného nájemného u bytů není možné považovat za věrohodné vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí úrokové míry. Věčná hodnota staveb bude závislá na vývoji cen stavebních dodávek.

Úroková míra závisí na úrokové míře, kterou vyhlašuje ČNB. ČNB vyhlašuje tři sazby

- Diskontní sazbu.
- 2T repo sazbu.
- Lombardní sazbu.

Většinou platí, že diskontní sazba je o jeden procentní bod nižší než 2T repo sazba a 2T sazba je zase o jeden procentní bod nižší než lombardní sazba.

Aktuální repo trendy lze nalézt na ČNB – Repo trendy.

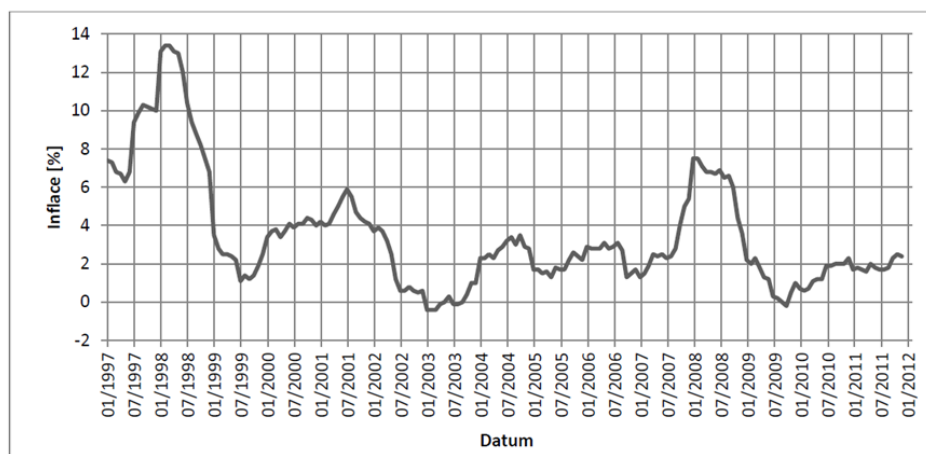


Obr. č. 7 Vývoj sazeb od roku 1990, <http://notes.czso.cz>

Úrok se posuzuje ze dvou hledisek. Pro věřitele je úrok odměnou za poskytnutí vlastních prostředků jiné osobě. Tato odměna se vztahuje především k dočasnému pozbytí dispozičních práv, poklesu hodnoty peněz během půjčky a podstoupení určitých rizik spojených se zapůjčením peněz.

Pro dlužníka je úrok cenou za dočasné získání finančních prostředků. Úvěr dlužníkovi umožňuje okamžité pořízení majetku, na který by sám neměl prostředky. Dříve byly úvěry využívány především k uskutečnění podnikatelských záměrů nebo k pořízení majetku dlouhodobějšího charakteru (nemovitosti, vybavení domácnosti), dnes jsou ale běžné i úvěry na spotřební zboží.

Výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry), je někdy označován NPV (Netto Present Value – čistá současná hodnota).



Obr. č. 8 Vývoj míry inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku, <http://notes.czso.cz>

Reálná úroková míra se spočte takto:

$$r = \frac{1 + (1 - tax) \times i}{1 + \pi} - 1 \quad \text{http://notes.czso.cz}$$

Kde

tax *daň*

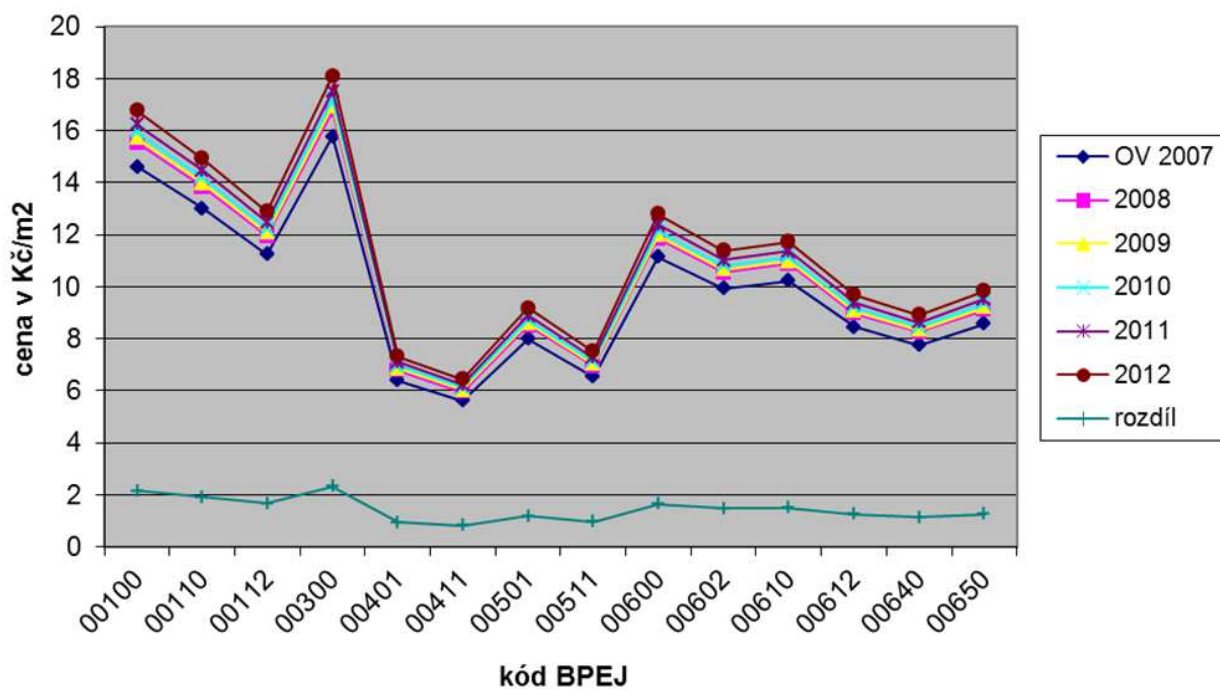
i *efektivní úroková míra*

π *míra inflace*

Stanovení ceny porovnávací metodou „podobných nemovitostí“ je často zavádějící. Databáze často neobsahuje srovnatelné stavby (stáří objektu, velikostí, podlažností, stavebním provedením). Nejlépe je ocenit cenou stanovenou podle platné oceňovací vyhlášky, která byla pro příslušné kategorie obcí, provedení, stáří, vložena příslušnými finančními úřady podle výsledků k daňovému přiznání v předcházejícím období.

Obecně je možno konstatovat, že pro odhady majetku jsou používány tři základní metody:

- metoda nákladová (reprodukční cena, věcná hodnota),
- metoda výnosová v různých podobách, včetně diskontovaných peněžních toků,
- metoda porovnávací.



Obr. č. 9 Nové základní ceny BPEJ navýšené o inflaci za roky 2008 – 2012,
<http://eagri.cz/public/web/mze/>

Zemědělský pozemek může být využíván pro právo stavby. Klasifikace zemědělské půdy podle BPEJ se využívá při oceňování konkrétních pozemků.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) zemědělských pozemků je pětímístný číselný kód, který vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky mající vliv na její ekonomické hodnocení a produkční schopnost zemědělské půdy.

11.2.1 Odůvodnění k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

III.

Odůvodnění k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

I. Obecná část

VYSVĚTLENÍ NEZBYTNOSTI NAVRHOVANÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY, ODŮVODNĚNÍ JEJÍCH HLAVNÍCH PRINCIPŮ

Předkládaná vyhláška je prováděcím předpisem k zákonu o oceňování majetku. Zmocnění k vydání této vyhlášky je dáno samotným zákonem v jeho ustanovení § 33 odst. 1, který zmocňuje Ministerstvo financí ke stanovení postupů určení zjištěné ceny vyhláškou.

Zákon o oceňování majetku má obecnou povahu, vymezuje základní pojmy, způsoby a principy oceňování a odkazuje v podrobnostech u některých taxativně vyjmenovaných ustanovení na prováděcí předpis, oceňovací vyhlášku. Obsahem vyhlášky je oceňování pozemků, staveb, trvalých porostů, ale i majetkových práv.

*Nezbytnost navrhované právní úpravy vyplývá z potřeby stanovit podrobný postup určování zjištěné ceny ve vazbě na změny provedené v zákoně o oceňování majetku, v návaznosti na nový občanský zákoník. Stavba se v určitých případech stává součástí pozemku, pokud je pozemek i stavba stejného vlastníka. Jednou z dalších změn je zavedení **práva stavby**, kterou nový občanský zákoník považuje za nemovitou věc a stavbu vyhovující právu stavby za jeho součást. V tomto smyslu je novelizován zákon o oceňování majetku a zákonu se přizpůsobuje oceňovací vyhláška. Členění nemovitých věcí je změněno a je zařazeno ocenění **práva stavby**.*

Stejně tak jako předcházející oceňovací předpisy, respektuje navrhovaná vyhláška přibližování ceny zjištěné nemovité věci k cenám sjednaným. Z tohoto důvodu Ministerstvo financí provedlo jako každoročně analýzy údajů z prodejů nemovitých věcí a na základě výsledků z těchto analýz byly provedeny úpravy stávajícího ocenění.

Stavební pozemky, pokud nejsou zařazeny v cenové mapě stavebních pozemků obce do skupiny parcel označených cenou, se nově oceňují porovnávacím způsobem.

U pozemků zemědělských a lesních byly přepočteny ceny bonitovaných půdně ekologických jednotek a souborů lesních typů a navýšeny o inflaci měřenou indexem spotřebitelských cen. Mezi tímto indexem a cenami zemědělských a lesních pozemků existuje minimální až nulová korelace. Poslední zohlednění inflace bylo provedeno v roce 2008. Dále byly v příloze přiřazených cen v seznamu kódů bonitovaných půdně ekologických jednotek některé kódy zrušeny, neboť se na území České republiky již nevyskytují. U zemědělských pozemků, které nejsou bonitovány, se cena určí podle vyhlášky Ministerstva zemědělství (v současné době vyhl. č. 412/2008 Sb., ve znění p.p.) o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami zemědělských pozemků. Tyto ceny jsou tvořeny váženým průměrem podle velikosti ploch a zastoupení jednotlivých BPEJ v katastrálním území.

II. Obecná část

Ocenění pozemku

1. Stavba se v určitých případech stává součástí pozemku, pokud je pozemek i stavba stejného vlastníka. Jednou z dalších změn je zavedení práva stavby, kterou nový občanský zákoník považuje za nemovitou věc a stavbu vyhovující právu stavby za jeho součást. V tomto smyslu je novelizován zákon o oceňování majetku a zákonu se přizpůsobuje oceňovací vyhláška. Členění nemovitých věcí je změněno a je zařazeno ocenění práva stavby.

Stavební pozemky, pokud nejsou zařazeny v cenové mapě stavebních pozemků obce do skupiny parcel označených cenou, se nově oceňují porovnávacím způsobem.

U pozemků zemědělských a lesních byly přepočteny ceny bonitovaných půdně ekologických jednotek a souborů lesních typů a navýšeny o inflaci měřenou indexem spotřebitelských cen. Mezi tímto indexem a cenami zemědělských a lesních pozemků existuje minimální až nulová korelace. Poslední zohlednění inflace bylo provedeno v roce 2008. Dále byly v příloze přiřazených cen v seznamu kódů bonitovaných půdně ekologických jednotek některé kódy zrušeny, neboť se na území České republiky již nevyskytují. U zemědělských pozemků, které nejsou bonitovány, se cena určí podle vyhlášky Ministerstva zemědělství (v současné době vyhl. č. 412/2008 Sb., ve znění p.) o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami zemědělských pozemků. Tyto ceny jsou tvořeny váženým průměrem podle velikosti ploch a zastoupení jednotlivých BPEJ v katastrálním území.

Došlo ke změně ocenění staveb nákladovým způsobem. Cena stavby se v ocenění liší podle toho, zda se jedná o stavbu samostatnou či stavbu jako součást pozemku.

Pokud je stavba součástí pozemku, pak se k ceně pozemku její cena připočítává. Cena stavby, která je samostatnou věcí, je upravena polohovým koeficientem ve vazbě na trh a polohu.

Nákladový způsob i nadále vychází ze základních cen, postupů a principů zakotvených ve vyhlášce č. 178/1994 Sb., neboť i nadále vyhovují účelům oceňovací vyhlášky. Jako každoročně byla provedena aktualizace koeficientů změn cen K_i v příloze č. 41. Koeficienty prodejnosti K_p byly zrušeny vzhledem k úpravě ocenění.

Oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu se nijak zásadně nemění.

Porovnávací způsob ocenění se rovněž nijak zásadním způsobem nemění, jsou aktualizovány základní ceny nemovitých věcí oceňovaných porovnávacím způsobem v příslušné příloze. Základní ceny vycházejí z cen nemovitých věcí běžně obchodovaných na trhu. Hodnotí se ceny v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období prodeje, a dále se zohledňuje druh nemovité věci, její poloha v obci, účel ke kterému je užívána, její stav vzhledem k jejímu stáří, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci.

II. ZVLÁŠTNÍ ČÁST

K § 1

V tomto ustanovení vyhláška upřesňuje předmět úpravy.

K § 2

Ustanovení vymezuje v mezích zákona o oceňování majetku popis obsahu cenové mapy stavebních pozemků jak v textové, tak v grafické části. Účelem zpracování cenových map v obcích je jednoduché a průhledné nahrazení výpočtu cen zjištěných stavebních pozemků podle příslušných ustanovení prováděcí vyhlášky skutečně realizovanými cenami stavebních pozemků na místním trhu. Ustanovení rovněž vymezuje, kdy se cena z cenové mapy stavebních pozemků neuplatní a způsob prokázání chybného zařazení pozemku do cenové mapy stavebních pozemků.

Textová část se zpracovává ve formátu A4 a obsahuje

- a) věcnou analýzu základny místního trhu s nemovitostmi a komentář k možnostem jeho dalšího rozvoje, zejména ve vztahu k velikosti a charakteru obce, vnitřním i vnějším faktorům a místním zvláštnostem, které ovlivňují jeho kvalitu,*
- b) popis předlohy použitého mapového podkladu a jeho kvality z hlediska souladu stavu evidovaného v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu,*
- c) komentář ke zdrojům cen, použitým pro vypracování grafické části, a výsledky jejich rozboru,*
- d) popis postupu zpracování a předpoklad další doby účinnosti.*

1. (3) Grafická část je složena do formátu A4 a obsahuje

- a) mapu se zobrazením stavebních pozemků na území obce v měřítku 1:5000 nebo podrobnějším,*
- b) popisné údaje, kterými jsou zejména názvy obcí, názvy katastrálních území, názvy místních částí obce, náměstí a ulic, popřípadě parcelní čísla pozemků,*
- c) ceny jednotlivých stavebních pozemků, popřípadě ceny vymezených skupin parcel se shodným účelem užití a stejnou stavební vybaveností.*

Případný nesoulad v členění oceňovaného pozemku dle § 9 zákona o oceňování majetku a podle cenové mapy stavebních pozemků obce s jeho skutečným stavem se kromě věcného zdůvodnění prokazuje aktuálním výpisem z katastru nemovitostí, snímkem z katastrální mapy (případně geometrickým plánem, došlo-li u oceňovaného pozemku ke změně hranice nebo její části), vyjádřením místně příslušného stavebního úřadu, potvrzujícího, že k oceňovanému pozemku nebyl vydán regulační plán, územní rozhodnutí ani územní souhlas, nebylo učiněno ohlášení stavebnímu úřadu, nebyla uzavřena veřejnoprávní smlouva, nebyl stavebnímu úřadu ohlášen záměr odstranění stavby ani nebylo zahájeno řízení o odstranění stavby, a potvrzením útvaru obce, který cenovou mapu stavebních pozemků obce zpřístupňuje veřejnosti. Musí si ošetřit obec ve své obecně závazné vyhlášce.

Cenovou mapu stavebních pozemků obce v měřítku větším než 1:1000 včetně, se samostatným, odděleným oceněním pozemků zastavěných ploch a pozemků s nimi funkčně spojených, nelze použít pro určení zjištěné ceny po 31. prosinci 2015.

S účinností navrhované vyhlášky dochází ke změně při oceňování pozemků v jednotném funkčním celku. Pozemky v jednotném funkčním celku se budou oceňovat stejnou cenou jako pozemky zastavěné, neboť jejich kupní ceny, ze kterých se při stanovení základních cen pozemků vychází, nejsou v kupních smlouvách rozděleny na ceny zastavěného pozemku a pozemku v jednotném funkčním celku. Toto se musí promítnout i do cenových map stavebních pozemků obce, které jsou zjištěnou cenou pozemku.

Přechodné ustanovení „Cenovou mapu stavebních pozemků obce v měřítku větším než 1:1000 včetně, se samostatným, odděleným oceněním pozemků zastavěných ploch a pozemků s nimi funkčně spojených, nelze použít pro určení zjištěné ceny po 31.12.2015.“ je vloženo do vyhlášky z důvodu pracnosti i finanční náročnosti zpracování cenových map stavebních pozemků obcí, které byly aktualizovány v době před účinností novely oceňovacího zákona a jeho nové prováděcí vyhlášky.

K § 3

Ustanovení upravuje způsob výpočtu základní ceny stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě stavebních pozemků obce. Obce se dělí na vyjmenované, které mají určenou základní cenu, od které se odvíjí cena stavebního pozemku v různých místech obce, přímo uvedenou v příslušné příloze vyhlášky a na obce nevyjmenované, jejichž cena se určí výpočtem podle uvedeného vzorce a je odvozena od základní ceny obce vyjmenované, do jejíž správní působnosti náleží. Posuzovaná kritéria úpravy základní ceny pro nevyjmenované obce jsou uvedena v příloze vyhlášky.

K § 4

Ustanovení stanovují postup výpočtu základní ceny upravené stavebního pozemku na základě kritérií, kterými jsou poloha, prodejnost a omezující vlivy. Každé kritérium má stanovený postup výpočtu svého indexu vzorcem podle hodnot příslušných kvalitativních pásem v hodnoceném znaku, která jsou uvedena v přílohách. Základní cena přísluší pozemkům, které jsou vedené v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo jsou k tomuto účelu již užívané. Základní ceny upravené zohledňují charakter zastavěnosti, druh a účel užití stavby, která se na pozemku nachází, nebo jsou určeny k zastavění stavbou postupem podle stavebního zákona (např. rezidenční stavby, dopravní stavby, vodní stavby, skládky atd.).

K § 5

Společné ustanovení s doplňujícími pokyny k ocenění pro stavební pozemky.

K § 6

Zemědělské pozemky se oceňují výnosovým způsobem, který vychází z potencionální produkční schopnosti zemědělské půdy diferencované podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, jejichž ceny byly navýšeny o inflační koeficient. Použitá míra inflace byla převzata od Českého statistického úřadu. Přepočtené základní ceny bonitovaných půdně ekologických jednotek, uvedené v příloze č. 4, byly projednány s Ministerstvem zemědělství, s Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy, v.v.i. a Ústavem zemědělské ekonomiky a informací. Základní ceny se upravují se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5. Pokud oceňovaný pozemek nebyl dosud bonitován, ocenění se průměrnou základní cenou zemědělských pozemků v příslušném katastrálním území, uvedenou ve vyhlášce Ministerstva zemědělství.

Základní ceny se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5. Zjištěná cena zemědělského pozemku je vždy součinem jeho výměry a základní ceny upravené.

K § 7

Lesní pozemky se oceňují výnosovým a porovnávacím způsobem, který vychází z potenciální produkční schopnosti lesní půdy diferencované podle souborů lesních typů, s následným porovnáním s úrovní základních cen zemědělské půdy podle BPEJ, jejichž ceny byly zvýšeny o inflační koeficient. Použitá míra inflace byla převzata od Českého statistického úřadu. Navýšení základních cen souborů lesních typů bylo projednáno s Ústavem pro hospodářskou úpravu lesů. Základní ceny lesních pozemků podle SLT, uvedených v příloze č. 6, se upravují srážkami v případech uvedených v příloze č. 7 oceňovací vyhlášky. Zjištěná cena lesního pozemku je součinem jeho výměry a základní ceny upravené.

K § 8

Ustanovení upravuje oceňování vodních ploch, které nejsou zastavěné stavbou nebo určené k zastavění, pokud se stavbou funkčně souvisejí. Ocenění tohoto pozemku vychází z ocenění stavebního pozemku s úpravou snižující konstantou. U pozemků vodních toků a vodních nádrží je pro ocenění rozhodující, zda jejich koryto má přirozený nebo umělý původ a zda umělý původ dává korytu vodního toku a vodní nádrže charakter stavby. Proto je toto ustanovení oceňování vodních ploch rozděleno na dvě části:

1) ocenění pozemku zastavěného hrází, jezem a dalšími stavebními součástmi vodních děl oceňovanými podle § 17 nebo určeného k zastavění k tomuto účelu, kromě rybníků a malých vodních nádrží. Postup ocenění se provádí podle příslušných ustanovení oceňovací vyhlášky.

2) ocenění nezastavěného pozemku vodní plochy funkčně souvisejícího se stavbou vodního díla, kromě rybníku a malé vodní nádrže. Postup ocenění se provádí podle příslušných ustanovení oceňovací vyhlášky.

K § 9

Ustanovení upravuje oceňování jiných pozemků, kterými jsou pozemky, které nelze zařadit mezi předchozí. Ocenění vychází z ocenění stavebního pozemku se zohledněním korekce, která je závislá na druhu oceňovaného pozemku. Patří sem pozemky, na které bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy, těžební a jim obdobné činnosti, pozemek zahrnutý do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění nebo na němž je přípustná stavba.

Ve smyslu ustanovení § 2 zákona č. 183/2006 Sb., je stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.

Jiné pozemky, které mají hospodářské uplatnění, ale prokazatelně nejsou pozemkem stavebním, zemědělským, lesním ani pozemkem vodních ploch, se ocení dle § 9 odst. 5 se zohledněním jeho umístění.

Ocenění pozemku prokazatelně hospodářsky nevyužitelného vychází z průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené pouze přírážkou za polohu a ponižující konstantou.

K § 10, 11

Postup ocenění staveb je vždy stejný pro všechny druhy staveb, ať jsou součástí pozemku, samostatnou věcí v právním smyslu nebo součástí práva stavby bez ohledu na použitý způsob ocenění staveb. Cena stavby se následně zohlední buď v ceně pozemku, nebo v ceně práva stavby, pokud je jeho součástí.

U nákladového způsobu ocenění se cena stavby vypočte jako součin ceny stavby určené nákladovým způsobem a polohového koeficientu pro stavby. Polohový koeficient stavby zohledňuje prodejnost (index trhu) a polohu (index polohy). V ceně stavby je dále zahrnuto její opotřebení.

K § 33

Ocenění porovnávacím způsobem se provádí u příslušných staveb (splňující určité podmínky), které jsou nemovitou věcí nebo součástí pozemku či práva stavby, dle příslušných ustanovení oceňovací vyhlášky.

Určení ceny stavby se provede jako součin obestavěného prostoru, základní ceny upravené stavby, indexu trhu a indexu polohy. Základní cena upravená se určuje pro jednotlivé stavby, oceňované porovnávacím způsobem, v ustanovení § 34 – 36.

Ocenění těchto staveb porovnávacím způsobem bylo umožněno vzhledem k poměrně obsáhle cenové databázi, která je k dispozici ze sběru dat poskytovaných jednotlivými finančními úřady.

K § 38

Upravuje právo stavby s nezřízenou a zřízenou stavbou. Oceňování se provádí výnosovým způsobem a to na základě ročního užítu. V případě ceny práva stavby s nezřízenou stavbou se roční užitek násobí počtem let dalšího užívání do zániku práva stavby, nejvýše však 5 let. Jestliže se jedná o cenu práva se zřízenou stavbou, určí se jako současná hodnota náhrady při zániku práva stavby.

11.3 PŘÍPADY, KDY SE JEVÍ VHODNÁ METODA VÝNOSOVÁ

Výnosová metoda vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Životní cyklus budovy má důležitý vliv na výnos budovy. Zjištění ceny výnosu nemovitosti bez služeb za užívání, např. vodné, stočné, elektrickou energii, teplo, teplou vodu apod. Každé stavební dílo prochází svým životním cyklem, jedná se o časové období od vzniku záměru, přes projektové řešení, vlastní realizaci, užívání a následnou likvidaci objektu. Životní cyklus stavebního díla nám definuje budoucí výnos ze stavebního díla.

Životní cyklus projektu stavby - stavebního díla			
Fáze			
předinvestiční	investiční	provozní	likvidační

		Životní cyklus stavby	
Fáze			
předinvestiční	investiční	provozní	likvidační

			Životní cyklus projektu - užití stavebního díla
Fáze			
předinvestiční	investiční	provozní	likvidační

Tabulka. č. 4 Životní cyklus [111]

Fáze						
předinvestiční	investiční		provozní			likvidační
Studie, umístění stavby, územní řízení	Projektová dokumentace pro povolení	Realizace	Údržba	Plánované opravy, výměny	Změna dokončené stavby	
Životní cyklus projektu stavby - stavebního díla						
			Životní cyklus projektu - užití stavebního díla			
		Životní cyklus stavby				
			Navrhovaná životnost			
			Upravená životnost			
			Morální životnost			

Tabulka. č. 5 Jednotlivé fáze cyklu stavby [111]

Kdy je efektivní právo stavby používat

Jedná se o zvážení časové hodnoty peněz, indexu rentability, doby návratnosti a rizika návratnosti. Časová hodnota peněz - peněžní toky po 20 letech životnosti staveb jsou zanedbatelné.

Investor musí zvážit, kdy je pro něho právo stavby výhodné a v které fázi investičního záměru právo stavby pro něho ztrácí smysl.

S ohledem na životní cyklus budovy, finanční náročnost projektu, stanovení výnosu z nemovitosti je vhodné uplatnit právo stavby za předpokladu, že součet všech finančních nákladů na životní cyklus stavby je menší, než celkový výnos ze stavby. V případě, že finanční náklady na stavbu jsou větší než předpokládaný výnos ze stavebního díla je nerentabilní stavbu realizovat a tím i právo stavby použít.

Pouze v některých případech právo stavby je vhodné použít i v případě, že výnos ze stavby je menší než finanční náklady spojené se stavbou. Právo stavby je vhodné použít pro sociální bydlení, kdy stát má účinný nástroj – právo stavby a tímto nástrojem může pomoci sociálně slabým stavět stavby s tím, že investor není zatížen cenou stavebního pozemku.

Pro stanovení rentability práva stavby je zapotřebí odpovědět na množství otázek např.:

Index rentability, určuje finanční analýza a rozvaha investičního záměru

Doba návratnosti, určuje dobu, za kterou se má určitá investice vrátit. Jedná se o závažnou skutečnost, kterou každý investor zajímá. Je zapotřebí, aby doba návratnosti byla menší, než životnost stavby.

Riziko návratnosti, jedná se o riziko, které trvá do doby, než hodnota vložených financí se rovná celkovému výnosu nemovitosti za určité období.

Stanovení investičních a provozních nákladů:

Náklady související s technickými parametry budovy

- Fáze realizační (investiční náklady).
- Fáze provozní (náklady na rekonstrukci, náklady na opravy a udržování budovy, náklady na modernizaci).
- Fáze likvidační (náklady na likvidaci budovy).

Náklady provozní (fáze provozní)

- provoz budovy, dodávky vody, tepla, plynu a elektrické energie, úklid budovy, revize.

Náklady administrativní (fáze provozní)

Ukazatele ekonomické efektivnosti investic:

- Čistá současná hodnota
- Náklady životního cyklu
- Vnitřní výnosové procento
- Index rentability
- Doba návratnosti

- Diskontovaná doba návratnosti

Vlastníkem nehmotné součásti ceny nemovitosti je investor, stavebník, který úpravy na pozemku plánuje a investuje

Goodwill a badwill vyvolaný investicemi v okolí oceňované nemovitosti

Bezúplatně a automaticky přechází do vlastnictví vlastníka této nemovitosti, pokud se nejedná o výkup pozemků ve veřejném zájmu.

11.4 PŘÍPADY, KDE NENÍ VHODNÁ METODA VÝNOSOVÁ

Oceňování práva stavby výnosovým způsobem je nevhodné v případě, že výnosy ze stavby, pozemku jsou stejné, anebo jsou nižší, než provozní náklady stavby.

Výnosový způsob ocenění práva stavby je nevhodný tehdy, když stavba takzvaně nevynáší.

11.5 NÁVRH ZNALECKÉHO STANDARDU PRO OCEŇOVÁNÍ PRÁVA STAVBY

Znalecký posudek je jen jednou z forem úpravy ocenění. Znalec postavený před úkol ocenit právo stavby má udělat řadu úkonů, aby se co nejrychleji a nejsprávněji dopracoval k ocenění práva stavby. Jedná se o obecně platnou posloupnost kroků znalce, na jehož konci je cena práva stavby.

11.5.1 Postup při ocenění práva stavby

Při postupu ocenění práva stavby znalec si musí uvědomit co všechno a v jakém pořadí má znalec, postavený před úkol ocenit právo stavby, udělat, aby se co nejrychleji a nejsprávněji k ocenění (zde práva stavby) dopracoval. Tedy vyhodnotit jakousi obecně platnou posloupnost kroků znalce, na jehož konci je cena práva stavby.

Stručné shrnutí o ocenění práva stavby:

V současné době nemáme k dispozici metodiku pro ocenění práva stavby k jednotlivým případům, kde by se mělo ocenění práva stavby provádět.

Dle zákona 151/1997 Sb. **Oceňování práva stavby**

(1) **Právo stavby se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku s uplatněním dalšího užívání práva, které uplyne od roku ocenění do roku zániku práva. Způsob výpočtu stanoví vyhláška.**

(2) **Pro ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se zjistí roční užitek z pozemku nebo jeho části zatíženého tímto právem. Roční užitek se násobí počtem let dalšího užívání práva, nejvýše však pěti.**

(3) **Pro ocenění práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se roční užitek zjistí jako podíl ze součtu zjištěné ceny zatíženého pozemku, popřípadě jeho části, a zjištěné ceny stavby, a výše celkové délky trvání práva.**

(4) **Ocenění podle odstavců 2 a 3 se neuplatní, bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu nebo lze-li ocenění práva zjistit ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a není-li úplata o více než jednu třetinu nižší než roční užitek zjištěný podle odstavce 2 nebo podle odstavce 3.**

Doposud není stanovena možná metodika pro jednotlivé případy ocenění práva stavby.

Největší změna soukromého práva za 20 let se týká nás všech. Právo stavby patří mezi věcná břemena. Nový občanský zákoník rozlišuje věcná břemena na služebnosti (spojené s pasivitou zatíženého vlastníka) a na reálná břemena (vyžadující aktivní chování zatíženého vlastníka). Přináší i novinky, které usnadní náš praktický život.

Právo stavby se znovu po 50 letech navrácí.

K čemu a proč je dobré, že patří mezi věcná práva k nemovitým věcem? Převážná většina zahraničních právních řádů respektovala zásadu, podle níž stavby a další stavební konstrukce pevně spjaté s pozemkem nejsou samostatné věci, neboť tvoří součást pozemku jako věc hlavní. V Československém právu tento systém byl nahrazen systémem zcela opačným. Podle této úpravy budova umístěna na pozemku a pozemek jsou dvěma samostatnými věcmi v právním smyslu. V důsledku tohoto přístupu je možná varianta, že vlastník pozemku a vlastník stavby jsou rozdílné osoby, což s sebou přináší celou řadu těžkostí. Jedná se zejména o vztah, když vlastník pozemku brání vlastníkově stavby v přístupu na ní.

Podle nového občanského zákoníku nebude možné, aby vlastník pozemku prodal pouze stavbu a pozemek si ponechal ve vlastní držbě. Nový občanský zákoník se vrací k potřebnému řešení ve svém § 506 odst. 1, kde se říká, že: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech*“.

Obecný postup řešení ocenění práva stavby je definován podle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. K jeho ocenění – zde bych např. odkázal na text na str. 79 až 82.

Ocenění práva stavby je rozdílné podle toho, zda se oceňuje právo stavby s nezřízenou stavbou anebo se zřízenou stavbou.

Ocenění práva stavby se určí podle vzorce

$$CPS_N = ru \times t ,$$

kde

- CPS_Ncena práva stavby s nezřízenou stavbou,

ruroční užitek z práva stavby v Kč,

t počet let dalšího užívání do zániku práva stavby, nejvýše však 5 let.

Cena práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se určí jako současná hodnota užítu plynoucího z práva stavby, podle vzorce

$$CPS_Z = \frac{1}{(1+i)^n} \times \left(ru \times \frac{(1+i)^n - 1}{i} + N \right) ,$$

kde

- CPS_Z ...cena práva stavby se zřízenou stavbou v Kč,

ru roční užitek z práva stavby v Kč,

i míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

n.....počet let dalšího užívání do zániku práva stavby,

N.....náhrada při zániku práva stavby v Kč.

Roční užitek práva stavby se určí ve výši 5 % ze součtu cen pozemku zatíženého právem stavby a stavby vyhovující právu stavby.

Bylo-li právo stavby zřízeno za úplaty a ujednala-li se úplata v opětuujících dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Úplata se zohlední ve výši ročního užítu. Pokud úplata převyšuje roční užitek stanovený podle odstavce 4, pak roční užitek je nulový.

Počet let dalšího užívání práva se určí z veřejného seznamu.

Výše náhrady se určí podle ujednání ve smlouvě, není-li ve smlouvě nic jiného ujednáno, činí výše náhrady polovinu ceny stavby.

Znalec při zpracování ceny práva stavby musí detailně zvládnout popis, jak a které členy do těch vzorců (členy uvedené v legendě) má znalec nejlépe zjistit: Např. jak má znalec postupovat resp. z čeho nebo jak má znalec určit výslednou hodnotu „ru“ (např. z nájemného dle smlouvy?, z obvyklého nájemného z realitního trhu? atd, atd.). Anebo jak správně a z čeho má znalec správně určit hodnotu „N“ (podle druhu stavby?, nákladově podle předpisu?, nebo kombinací nákladové a výnosové metody dle předpisu?, nebo porovnávací metodou bez předpisu atd., atd.).

11.5.2 Znalecký posudek pro ocenění práva stavby

Znalecký posudek má ustálenou formu a náležitosti stanovené zákonem č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění a vyhláškou č. 37/1967 Sb. „Ministerstva spravedlnosti, ze dne 17. dubna 1967, k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, v platném znění.

Historie zákona č. 36/1967 Sb.

Verze

č.	Znění od	Novely	Poznámka
4.	01.01.2012	444/2011 Sb.	Aktuální verze.
3.	01.07.2010	227/2009 Sb.	
2.	30.06.2006	322/2006 Sb.	
1.	01.07.1967		Počátek účinnosti.
0.	20.04.1967		Vyhlášené znění.

Předpis č. 444/2011 Sb., zákon, kterým se mění zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.

Historie vyhlášky č. 37/1967 Sb.

Verze

č.	Znění od	Novely	Poznámka
5.	01.01.2003	432/2002 Sb.	Aktuální verze.
4.	10.03.1993	77/1993 Sb.	
3.	01.07.1990	184/1990 Sb.	
2.	01.03.1985	11/1985 Sb.	
1.	01.07.1967		Počátek účinnosti.
0.	20.04.1967		Vyhlášené znění.

Předpis č. 432/2002 Sb., Vyhláška Ministerstva spravedlnosti, kterou se mění vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 312/1995 Sb., kterou se stanoví paušální částka nákladů trestního řízení.

Z formálního hlediska má posudek určité členění a zákonné náležitosti.

Z hlediska obsahu musí být posudek přezkoumatelný. Z posudku musí být zjevný postup znalce, zvolená metoda.

Znalecký posudek dle § 13 vyhlášky č. 37/1967 Sb., *k provedení zákona o znalcích a tlumočnících*, povinně obsahuje pouze 2 části, a to „nález“ a dále „posudek“.

Nález

Zde je uveden účel zpracování posudku, případně uvedení znaleckého úkolu, popis, přehled podkladů, identifikace zdrojů podkladů, zjištění, která učinil. Znalecký posudek je předepsán předpisem. Rozsah a kvalita podkladů je ve znalecké praxi velice různorodá.

Podklady členíme:

- podklady subjektivní
- Podklady objektivní

Posudek

Předepsaná část znaleckého posudku. Na začátku posudkové části by měl být uveden znalecký úkol. V této části se znalec zabývá posuzováním, hodnocením, výpočty. Odpověď musí být úplná, znalec musí odpovídat v celém rozsahu, na který je tázán.

Znalec určí jakým způsobem bude oceňovat právo stavby. Ocenění práva stavby není jednoduchou záležitostí. Detailněji se budu touto problematikou zabírat v kapitole 12. příklad aplikace práva stavby na bytovém domě.

Závěr

Znalec shrnuje své zjištění, zde jsou uvedené odpovědi na otázky, které byly znalci zadány.

Odpovědi by měly být stručné a jednoznačné.

Pod posudkem je umístěna znalecká doložka, pečeť znalce, podpis.

Přílohy

Zpravidla obsahují fotodokumentaci, grafy.

Z N A L E C K Ý P O S U D E K

XX-X/201X

týkající se

ocenění nemovitostí

podle LV č. XX v k.ú. XXX, městská část XX

okres XXX

Oceňovací předpis: zákon č.151/1997 Sb. a vyhláška č. 441/2013 Sb.

XXXX

Posudek objednal: XXX

Datum místního šetření: X. X. 201X

Posudek obsahuje: X stran textu včetně příloh a předává se ve čtyřech vyhotoveních

Posudek vypracoval: „znalec XX

Jméno: XX

Adresa:

tel.:

mobil:

e-mail:

V XXX dne X. X. 201X

1. Nález

- 1.1 Výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. XX, jehož kopie je součástí tohoto znaleckého posudku.
- 1.2 Snímek katastrální mapy s vyznačením oceňovaných.
- 1.3 Projektová dokumentace rodinného domu, XX.
- 1.4 Místní šetření znalce, v jehož průběhu bylo zjištěno:
- 1.5 Poloha a popis nemovité věci.
- 1.6 Literatura

2. Místní šetření

Účastníci místního šetření: objednatel a znalec

Poloha a popis nemovitosti.

3. Posudek

Znalecký úkol|:

Výčet nemovitých věcí k ocenění (např. Pozemek, stavba, venkovní úpravy, trvalé porosty)

Znalec určí o jaký typ práva stavby se bude jednat

právo stavby s nezřízenou stavbou,

nebo

právo stavby se zřízenou stavbou

Popis:

Venkovní úpravy: plot uliční s podezdívkou, vstupní vrátka, vjezdová vrátka, zahradní plot bez podezdívky, zpevněné plochy, přípojky: vodovodní, kanalizační, elektrovod.

Trvalé porosty.

Znalecký posudek je zpracován pro RD a vedlejší stavbu + pozemky.

V době zpracování znaleckého posudku byl na listu vlastnictví už uveden nový majitel a ne prodávající XX.

Ocenění práva stavby se určí podle vzorce

právo stavby s nezřízenou stavbou,

nebo

právo stavby se zřízenou stavbou



$$CPS_N = ru \times t$$



$$CPS_Z = \frac{1}{(1+i)^n} \times \left(ru \times \frac{(1+i)^n - 1}{i} + N \right)$$

počet let dalšího užívání do

zániku práva stavby, nejvýše však 5 let

ru.....roční užitek z práva stavby v Kč,

ru se určí ve výši 5 % ze součtu cen

pozemku zatíženého právem stavby a stavby vyhovující právu stavby

i míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 vyhlášky

n.....počet let dalšího užívání do zániku práva stavby,

N.....náhrada při zániku práva stavby v Kč.

R e k a p i t u l a c e:

RD č.p.AA - DD,DD Kč

Garáž - EE,EE Kč

Stavby celkem: GG,GG Kč

Pozemek stavební p.č.BB - HH,HH Kč

Pozemek p.č.CC - II,II Kč

Pozemky celkem: JJ,JJ Kč

Součet: KK,KK Kč

Cena uvedených nemovitostí činí po zaokrouhlení celkem LL,LL Kč, slovy : MM,MM Kč korun českých.

Pod závěrem je otisk znalecké pečeti, dále jméno a adresa znalce, podpis znalce a datum vypracování posudku, blíže viz skriptu pana prof. AB „Soudní inženýrství“

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne N. N č.j. O pro základní obory:

- stavebnictví - stavby inženýrské, obytné, vodní, zemědělské a stavební odvětví

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem P znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu účtuji na základě dokladů stejného pořadového čísla.

Jméno, adresa znalce, podpis znalce:

V B r n ě dne Q. Q. 201Q

11.6 TABULKOVĚ ZPRACOVÁN ALGORITMUS POSTUPU PŘI OCENĚNÍ.

Případ ocenění práva stavby	Druh stavby	Stavba přináší resp. může přinášet výnosy- jaké?	Náklady vlastníka stavby	Náklady vlastníka pozemku	Navržená metoda ocenění	Poznámky
1.Pro sjednání dohody o zřízení PS	Rodinný dům	Nájemné	Daň z nemovitostí, pojistné živelní a odpovědnostní, správa nemovitostí, údržba a opravy, odpisy staveb, odpis ceny PS? Jako náhrada na nyní užívané nájemné z cizího pozemku...	Daň z nemovitosti	Výnosová vztahem pro věčnou rentu	

Obr. č. 10 Příklad možnosti návrhu tabulky, sloužící pro oceňování práva stavby [111]

11.7 ALGORITMUS POSTUPU PŘI OCENĚNÍ ZPRACOVAT DO VÝPOČETNÍHO PROGRAMU MS OFFICE EXCEL 2013

11.7.1 Využití metody Monte Carlo

Jedná se o je třídu algoritmů pro simulaci systémů, pro řešení parciálních rovnic. Touto metodou určujeme střední hodnotu veličiny, která je výsledkem náhodného děje. Vytvoří se počítačový model děje a po proběhnutí dostatečného množství simulací se mohou data zpracovat klasickými statistickými metodami, třeba určit směrodatnou odchylku a průměr.

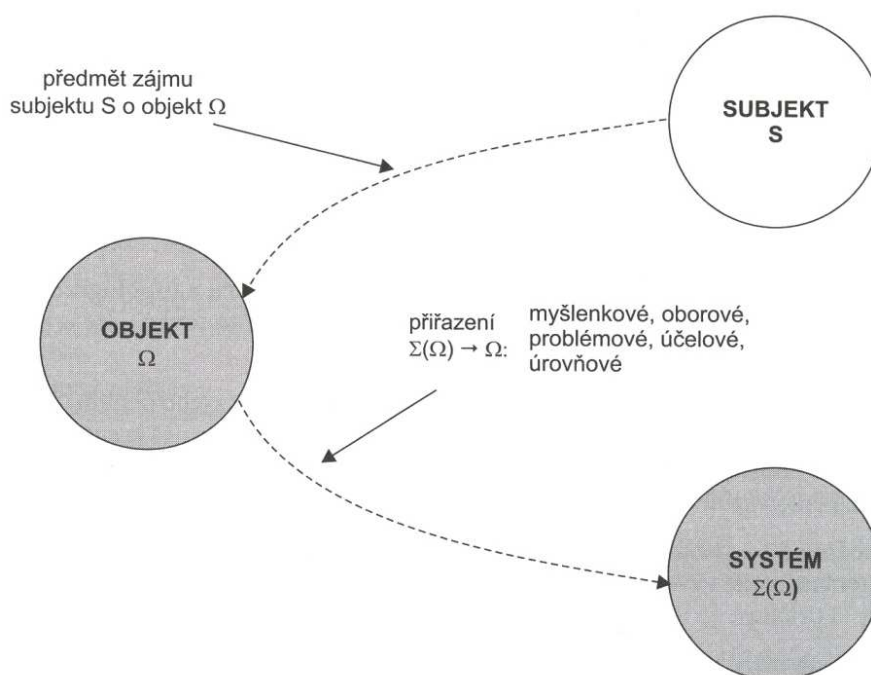
Z praktického hlediska je použitelnost metody Monte Carlo kvůli velkému množství zjednodušených předpokladů modelů značně omezená.

Pro ocenění práva stavby je nutné provést kompletní analýzu problému.

Definovat:

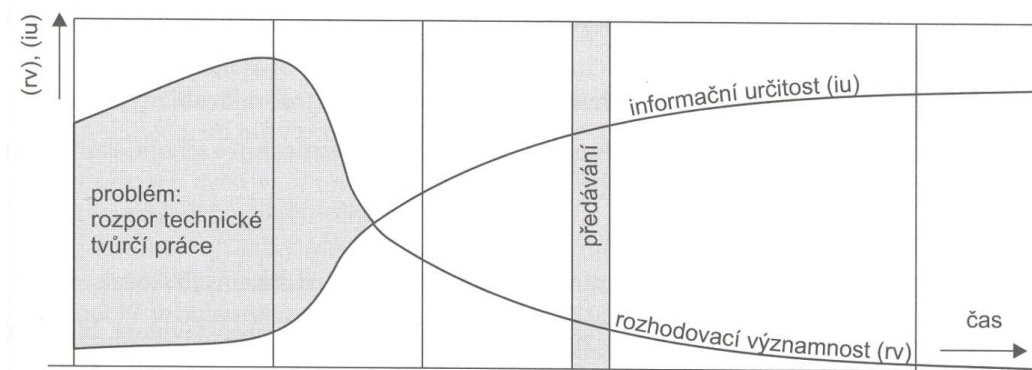
- vstupní analýzy situace,
- formulovat problém,
- formulovat cíle,
- formulovat problémy, které nejsou často frekventované,
- definovat jednotný scénář řešení,

- analyzovat stupně ostrosti problému,
- vymezení hranic problému,
- ověřit správnost řešení analýzou,



Obr. č. 11 Schéma vytváření systému podstatných veličin $\Sigma(\Omega)$ [18]

Rozpor mezi potřebou poznatků a zkušeností z různých oborů a disciplín pro realizaci činností spojených s řešením problémů a omezených možností některých jednotlivců mít kompletní poznatky a zkušenosti z více oborů a disciplín.



Obr. č. 12 Závislost informačních určitostí a rozhodovací významnosti v procesu řešení problému.

[18]

11.7.2 Využití Gaussova vzorce pro přenášení chyb pomocí parciálních derivací

přitom za $(1+i)$ se může dosadit q pro jednodušší derivování.

$$CPS_z = \frac{1}{(1+i)^n} \times \left(ru \times \frac{(1+i)^n - 1}{i} + N \right)$$

Kde

CPS_z ...cena práva stavby se zřízenou stavbou v Kč,

ru roční užitek z práva stavby v Kč,

i míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

npočet let dalšího užívání do zániku práva stavby,

Nnáhrada při zániku práva stavby v Kč.

1. Určení parciální derivace při proměnné **ru**(roční užitek z práva stavby v Kč)

Konstantní, průměrné hodnoty

i míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

npočet let dalšího užívání do zániku práva stavby,

Nnáhrada při zániku práva stavby v Kč.

$$CPS_z = \frac{1}{(1+i)^n} \times \left(ru \times \frac{(1+i)^n - 1}{i} + N \right)$$

dále při parciální derivaci vzhledem k proměnné (ru)

$$(CPS_z)' = \frac{1}{(1+i)^n} \times \left(ru' \times \frac{(1+i)^n - 1}{i} + 0 \right)$$

dále

$$(CPS_z)' = \frac{(1+i)^n - 1}{i \times (1+i)^n}$$

2. Určení parciální derivace při proměnné i(míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22)

Konstantní, průměrné hodnoty

ru roční užitek z práva stavby v Kč,

npočet let dalšího užívání do zániku práva stavby,

Nnáhrada při zániku práva stavby v Kč.

$$CPS_z = \frac{1}{(1+i)^n} \times \left(ru \times \frac{(1+i)^n - 1}{i} + N \right)$$

dále při parciální derivaci vzhledem k proměnné (i)

$$CPS_z \times (1+i)^n = ru \times \frac{(1+i)^n}{i} + N$$

dále

$$CPS_z \times (1+i)^n = ru \times \frac{(1+i)^n}{i} + N$$

dále

$$CPS_z \times (1+i)^n - ru \times \frac{(1+i)^n}{i} = N$$

dále

$$\frac{CPS_z \times i(1+i)^n - ru(1+i)^n}{i} = N$$

i se pomocí parciálních derivací nedá jednoduše vyjádřit.

3. Určení parciální derivace při proměnné n(počet let dalšího užívání do zániku práva stavby)

Konstantní, průměrné hodnoty

ru roční užitek z práva stavby v Kč,

i míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

Nnáhrada při zániku práva stavby v Kč.

$$CPS_z = \frac{1}{(1+i)^n} \times \left(ru \times \frac{(1+i)^n - 1}{i} + N \right)$$

dále při parciální derivaci vzhledem k proměnné (n)

$$CPS_z \times (1+i)^n = ru \times \frac{(1+i)^n}{i} + N \quad / \text{zlog.}$$

dále

$$\log CPS_z + \log(1+i)^n = \log \left(\frac{(1+i)^n}{i} + N \right)$$

proměnné (n) jde pomocí parciální derivace složitě vyjádřit

4. Určení parciální derivace při proměnné N(náhrada při zániku práva stavby v Kč)

Konstantní, průměrné hodnoty

ru roční užitek z práva stavby v Kč,

i míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

npočet let dalšího užívání do zániku práva stavby.

$$CPS_z = \frac{1}{(1+i)^n} \times \left(ru \times \frac{(1+i)^n - 1}{i} + N \right)$$

dále při parciální derivaci vzhledem k proměnné (N)

$$CPS_z \times (1+i)^n = ru \times \frac{(1+i)^n}{i} + N$$

dále

$$N = CPS_z \times (1+i)^n - ru \times \frac{(1+i)^n}{i}$$

S ohledem na složitost výpočtů pomocí parciálních derivací a vzhledem k výpočetní technice se jeví jako nejefektivnější metoda výpočtu **provedením řady výpočtů, kdy budou dosazeny průměrné hodnoty a jen jedna bude proměnná.**

11.7.3 Výpočty, kdy budou dosazeny průměrné hodnoty a jen jedna bude proměnná, variantnost proměnných

$$CPS_z = \frac{1}{(1+i)^n} \times \left(ru \times \frac{(1+i)^n - 1}{i} + N \right)$$

Do vzorce dosazujeme různé proměnné veličiny. Množství variací vzorce pro typ proměnných můžeme spočítat pomocí variačního vzorce.

kde

PROMĚNNÁ

1 proměnná	ru	ru	ru	ru	
	i	i	i	i	
	n	n	n	n	
	N	N	N	N	4
2 proměnné	ru	ru	ru		3
	i	i	i		
	n	n	n		
	N	N	N		
	ru	ru	ru		2
	i	i	i		
	n	n	n		
	N	N	N		
	ru	ru	ru		1
	i	i	i		
	n	n	n		
	N	N	N		
3 proměnné	ru	ru	ru		6
	i	i	i		
	n	n	n		
	N	N	N		
	ru	ru	ru		4
	i	i	i		
	n	n	n		
	N	N	N		
	ru	ru	ru		4
	i	i	i		
	n	n	n		
	N	N	N		

Tabulka. č. 11 Proměnné výpočtu počtu variací proměnných [111]

PROMĚNNÁ	KONSTANTA	POČET VARIACÍ
Při 1 proměnné	3 konstanta	4
Při 2 proměnných	2 konstanta	6
Při 3 proměnných	1 konstanta	4
Při 4 proměnných	0 konstanta	1

Výpočet vzorce budu provádět pomocí MS Office Exel.

Chci počítat	CPS_Z ...cena práva stavby se zřízenou stavbou v Kč,
proměnná	npočet let dalšího užívání do zániku práva stavby,
konstantní průměrná hodnota	ruroční užitek z práva stavby v Kč,
konstantní průměrná hodnota	imíra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 vyhlášky,
konstantní průměrná hodnota	Nnáhrada při zániku práva stavby v Kč.

Spočítaný výsledek bude následně graficky uveden v tabulce. Z grafu vyplyne vztah mezi

CPS_Z ...cena práva stavby se zřízenou stavbou v Kč, a npočet let dalšího užívání do zániku práva stavby.

11.8 ZJIŠTĚNÍ, ZDA ROČNÍ UŽITKY BUDOU KONSTANTNÍ NEBO PROMĚNLIVÉ, NEBO URČITOU DOBU KONSTANTNÍ A URČITOU DOBU PROMĚNLIVÉ

Roční užitek je zjišťován v úrovni obvyklé ceny. Obvyklá cena je zákonem o oceňování majetku definována v § 2 jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Užitky se zpravidla definují ve smlouvě. Zúčastněné strany si je mohou dohodnout jako **konstantní** (což není zejména v ČR, kde ceny nemovitostí nejsou ještě srovnatelné se sousedními státy, jako je Rakousko, Německo), nebo

proměnlivé – s ohledem na vývoj cen nemovitostí (staveb i pozemků), podobně i ceny nájmu a vývoj inflace.

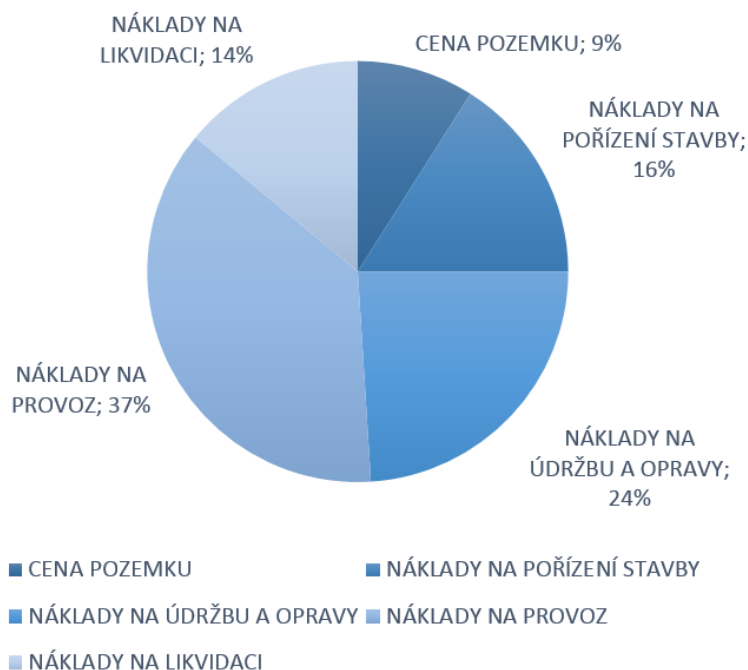
Strany se mohou s ohledem na výše uvedené důvody rozhodnout na smluvní dohodu, v níž budou po určité časové období.

Roční užitky konstantní a další časové období proměnlivé, což bývá v zahraničí časté. Zpravidla pro začáteční období se volí užitky jako proměnlivé (do doby, kdy se strany přesvědčí o reálnosti předpokládaných hodnot) a posléze se zvolí užitky konstantní.

11.9 DISKUSE JEDNOTLIVÝCH POLOŽEK, ZE KTERÝCH SE BUDOU SČÍTAT VÝNOSY A NÁKLADY – VYTVOŘENÍ METODIKY PRO VŠECHNY PŘÍPADY

Vznik každého objektu je podmíněn vstupy, a to jak materiálovými, tak energetickými. V průběhu života stavby je spotřebovávaná energie a materiály potřebné na provoz a údržbu. V každém období životního cyklu je vynakládáno nejenom velké množství energií, ale vzniká i nemalé množství odpadů a emisí. Všechny tyto skutečnosti, které ovlivňují dopad stavby na životní prostředí, se dají ovlivnit již před realizací stavby. Z praxe je všeobecně známo, že volba levnějších řešení při stavbě a realizaci projektu v období užívání nezanedbatelně zvýší náklady v období užívání stavby. Z ekonomického hlediska je období užívání stavby tím nejnáročnějším a tvoří $\frac{3}{4}$ celkových nákladů v období životnosti stavby a z toho jedna třetina tvoří náklady na správu a údržbu.

Procentuální vyjádření nákladů životního cyklu stavebních objektů



Obr. č. 13 Procentuální vyjádření nákladů životního cyklu stavebních objektů [111]

U stavebních objektů rozeznáváme obecně tyto druhy životností:

- **technická životnost** – doba, kterou počítáme od vzniku stavby do jejího zchátrání a technického zániku za předpokladu běžné údržby. Obvykle převyšuje ekonomickou životnost;

- **ekonomická životnost** – doba, kterou počítáme od vzniku stavby do okamžiku ztráty ekonomické užitečnosti a smysluplnosti, tzn. okamžik trvalé ztráty výnosů nebo ztráta využitelnosti změnou vnějších podmínek bez možnosti jiného využití;
- **morální životnost** – doba, kterou počítáme od vzniku stavby do okamžiku zastarání stavby – dispoziční řešení, styl, standardy a technologie, změny trhu, rozvoj území apod.;
- **právní životnost** – doba od kolaudačního souhlasu do okamžiku rozhodnutí, resp. povolení o odstranění stavby.

Pro ekonomickou životnost je důležitá doba využitelnosti stavby. Za okamžik ekonomického zániku stavby lze považovat situaci, kdy je výhodnější na daném místě stávající stavbu zlikvidovat a postavit novou, která bude přinášet vyšší výnosy. Kritériem může být i výše nákladů na běžnou údržbu v porovnání s výnosy z nemovitosti. Okamžikem ekonomického zániku je rovněž situace, kdy zanikne v daném místě důvod pro daný druh provozu a jednoúčelovou stavbu nelze využít pro jinou funkci.

Životnost můžeme tedy definovat jako dobu, po kterou by objekt (konstrukce) měla vyhovovat požadavkům provozu v předpokládaných podmínkách. Za tuto dobu se objekt (konstrukce) dostane do mezního stavu, resp. stane se nepoužitelnou. Vyjadřuje se zpravidla počtem roků, který se u různých druhů objektů (konstrukcí) liší. Základní podmínkou dlouhé životnosti je pravidelná (cyklická) údržba a úpravy budov pro jejich co nejlepší využití.

Rozlišujeme tyto druhy opotřebení:

- **fyziké** – vlivem deградаčních procesů, stavební dílo resp. jeho konstrukční část ztrácí svou kvalitu v určitých vlastnostech.
- **morální** – postupem času a vývojem nových materiálů, trendů a jiných inovací dochází k postupnému zastarání stavebního díla. Odstraněním morálního opotřebení je modernizace či jiný zásah, který toto opotřebení minimalizuje (generální oprava, rekonstrukce apod.).

11.10 DISKUSE JEDNOTLIVÝCH VELIČIN

k citlivosti výsledku na jejich ev. možný rozptyl

Do vzorce práva stavby dosazujeme různé proměnné veličiny. Množství variací vzorce pro typ proměnných můžeme spočítat pomocí variačního vzorce.

PROMĚNNÁ	KONSTANTA	POČET VARIACÍ
Při 1 proměnné	3 konstanta	4
Při 2 proměnných	2 konstanta	6
Při 3 proměnných	1 konstanta	4
Při 4 proměnných	0 konstanta	1

Výpočet vzorce budu provádět pomocí MS Office Exel.

Chci počítat	CPS_z ...cena práva stavby se zřízenou stavbou v Kč,
proměnná	npočet let dalšího užívání do zániku práva stavby,
konstantní průměrná hodnota	ruroční užitek z práva stavby v Kč,

konstantní průměrná hodnota i míra kapitalizace, uvedená
v příloze č. 22 vyhlášky,

konstantní průměrná hodnota Nnáhrada při zániku práva stavby v Kč.

Na právo stavby má vliv výměra pozemku (pozemků, popřípadě části pozemku), ke kterému je zřízeno právo stavby a cena pozemku.

Nemalou měrou se podílí na cenách práva stavby i stavební plat.

Vytvořil jsem v programu Microsoft Excel, Právo stavby dle zák. 151_JA_6.xls, simulovaný výpočet jednotlivých variantností vstupních veličin.

S ohledem na složitost a množství variantností jsem v záložce REKAPITULACE(2), v příloze tohoto článku namodeloval 9 vstupních veličin, které se navzájem ovlivňují. Pro větší přehled jsem buňky pro zadání vstupních veličin označil zelenou barvou. Můžeme si vybrat pouze jednu vstupní veličinu, kterou budeme obměňovat a z grafů zjistíme okamžitý dopad na cenu práva stavby.

Je možné libovolně měnit i jiné vstupní veličiny.

1. Nezřiz. stavba, obvyklé nájemné
Nájemné jednotkové obvyklé roční z pozemku, na němž je
zřízeno právo stavby 8,00 Kč/m²
2. ZCU pozemku, na němž je zřízeno právo stavby,
podle § 4 vyhlášky 6580,00 Kč/m²
3. Výměra pozemku (pozemků, popřípadě části pozemku),
ke kterému je zřízeno právo stavby, celkem 2250,00 m²
4. Výše sjednané náhrady 1000 000 Kč
5. Výše užítu v procentech z ceny stavby + pozemku (§ 16a odst. 4) 5
6. i míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k oceňovací vyhlášce 5,50

A) Při sledování ceny práva stavby s ohledem na cenu pozemku. Zachováváme vstupní veličiny stejné, měníme pouze cenu pozemku.

1000,00 Kč/m²

36 080,00	16 007 624,80	12 910 420,72	12 354 692,05	10 477 631,32	8 560 420,27	6 611 818,02	4 673 123,29	2 859 867,41	1 446 239,14	1 000 000,00 v Kč
-----------	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------------

2000,00 Kč/m²

36 080,00	18 040 155,12	14 917 012,02	14 353 719,76	12 440 563,28	10 461 895,49	8 407 774,61	6 289 180,44	4 168 630,35	2 230 099,16	1 000 000,00 v Kč
-----------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------------

3000,00 Kč/m²

36 080,00	20 072 685,44	16 923 603,32	16 352 747,47	14 403 495,25	12 362 970,70	10 203 731,20	7 905 237,60	5 477 393,28	3 013 959,17	1 000 000,00 v Kč
-----------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------	--------------	--------------	-------------------

4000,00 Kč/m²

36 080,00	22 105 215,76	18 930 194,62	18 351 775,18	16 366 427,21	14 264 245,92	11 999 687,79	9 521 294,75	6 786 156,22	3 797 819,18	1 000 000,00 v Kč
-----------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------	--------------	--------------	-------------------

5000,00 Kč/m²

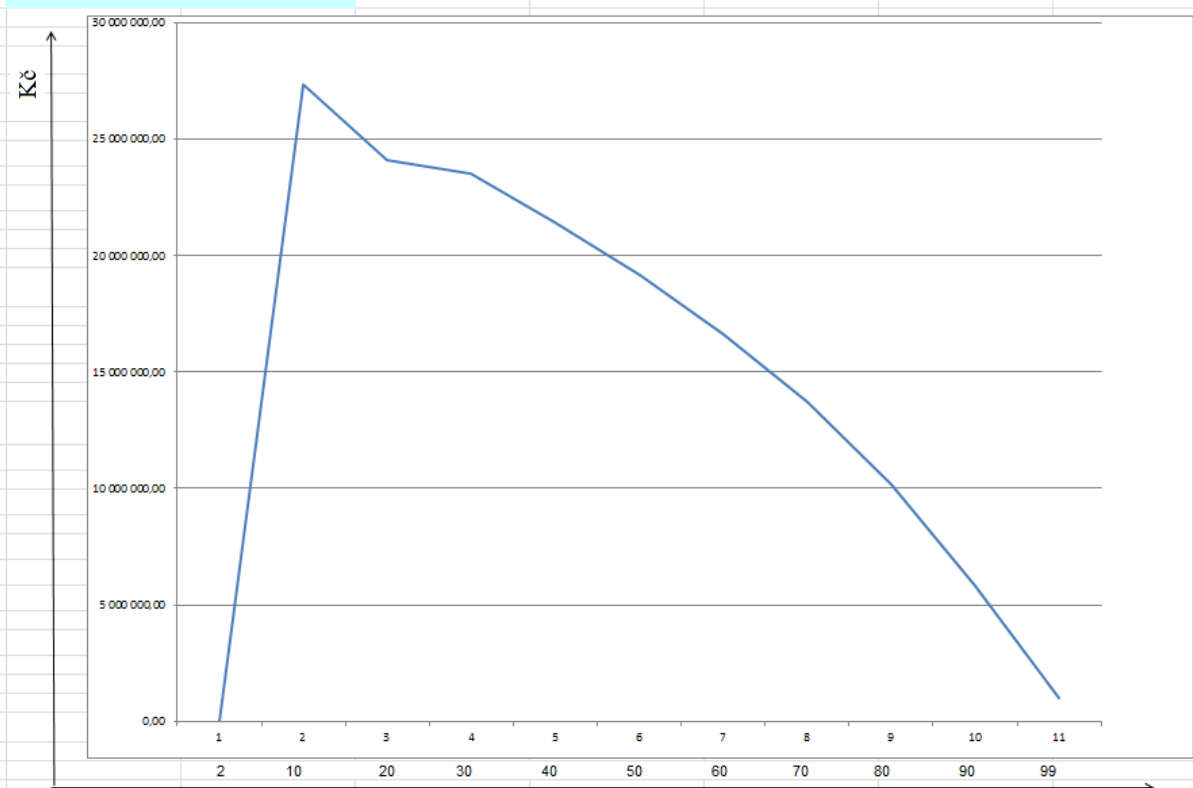
36 080,00	24 137 746,08	20 936 785,93	20 350 802,89	18 329 359,18	16 165 521,14	13 795 644,38	11 137 351,91	8 094 919,15	4 581 679,20	1 000 000,00 v Kč
-----------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------	--------------	-------------------

6580,00 Kč/m²

36 080,00	27 349 143,99	24 107 200,18	23 509 266,67	21 430 791,68	19 169 535,99	16 633 255,79	13 690 722,21	10 162 764,59	5 820 178,02	1 000 000,00 v Kč
-----------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------	-------------------

2 roky	10 roků	20 roků	30 roků	40 roků	50 roků	60 roků	70 roků	80 roků	90 roků	99 roků
bez stavby	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou
Cena práva stavby CPSN podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb. - stáří budovy										

Cena práva stavby CPSN podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb.



ZBÝVÁ DO KONCE PRÁVA STAVBY - DOBA DALŠÍHO TRVÁNÍ

Graf zachycující vývoj ceny práva stavby při ceně pozemku 6580,00 Kč/m²

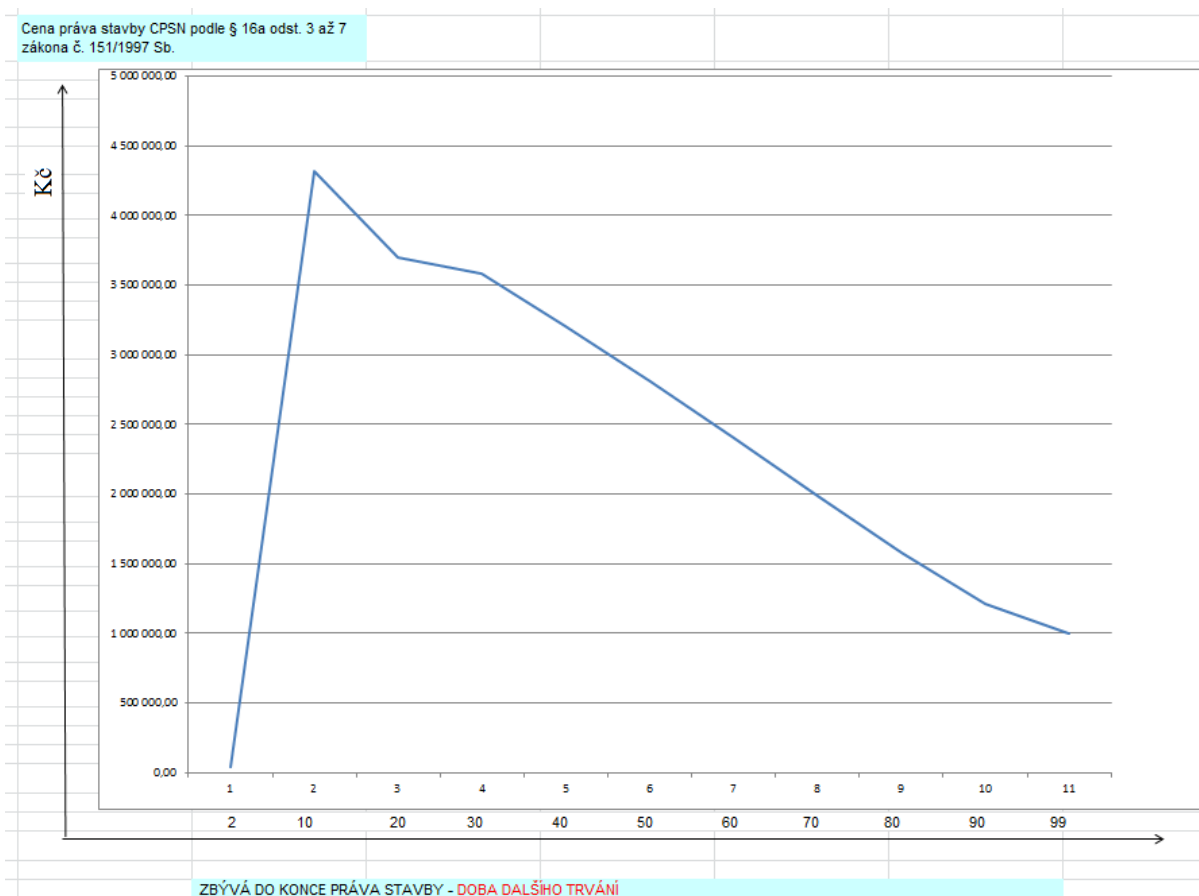
B) Při sledování ceny práva stavby s ohledem na sjednanou cenu stavebního platu. Zachováváme vstupní veličiny stejné, měníme pouze cenu stavebního platu.

PŘI ZACHOVÁNÍ VSTUPNÍCH PARAMETRŮ MĚNÍME JENOM CENU STAVEBNÍHO PLATU											
PROVĚŘUJEME VZTAH CENA STAVEBNÍHO PLATU X CENA PRÁVA STAVBY CPSN podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb.											
stavební plat	36 080,00	26 988 606,46	23 751 263,81	23 154 671,95	21 082 589,76	18 832 280,96	16 314 682,55	13 404 060,19	9 930 611,52	5 681 134,12	1 000 000,00
100 000,00	36 080,00	27 349 143,99	24 107 200,18	23 509 266,67	21 430 791,68	19 169 535,99	16 633 255,79	13 690 722,21	10 162 764,59	5 820 178,02	1 000 000,00
80 000,00	36 080,00	27 709 681,52	24 463 136,55	23 863 861,38	21 778 983,61	19 506 791,01	16 951 829,02	13 977 384,24	10 394 917,66	5 959 221,93	1 000 000,00
60 000,00	36 080,00	28 070 219,05	24 819 072,93	24 218 456,10	22 127 175,53	19 844 046,04	17 270 402,25	14 264 046,26	10 627 070,73	6 098 262,83	1 000 000,00
40 000,00	36 080,00	28 430 756,58	25 175 009,30	24 573 050,81	22 475 367,45	20 181 301,07	17 588 975,48	14 550 708,28	10 859 223,80	6 237 309,74	1 000 000,00
20 000,00	36 080,00	28 791 294,11	25 530 945,67	24 927 645,53	22 823 559,38	20 518 556,10	17 907 548,70	14 837 370,31	11 091 376,87	6 376 353,64	1 000 000,00
0,00	36 080,00	27 349 143,99	24 107 200,18	23 509 266,67	21 430 791,68	19 169 535,99	16 633 255,79	13 690 722,21	10 162 764,59	5 820 178,02	1 000 000,00 v Kč
80 000,00											
výsledek ručně přepsat do dalších řádků											
	2 roky	10 roků	20 roků	30 roků	40 roků	50 roků	60 roků	70 roků	80 roků	90 roků	99 roků
bez stavby	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou
Cena práva stavby CPSN podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb. - stáří budovy											

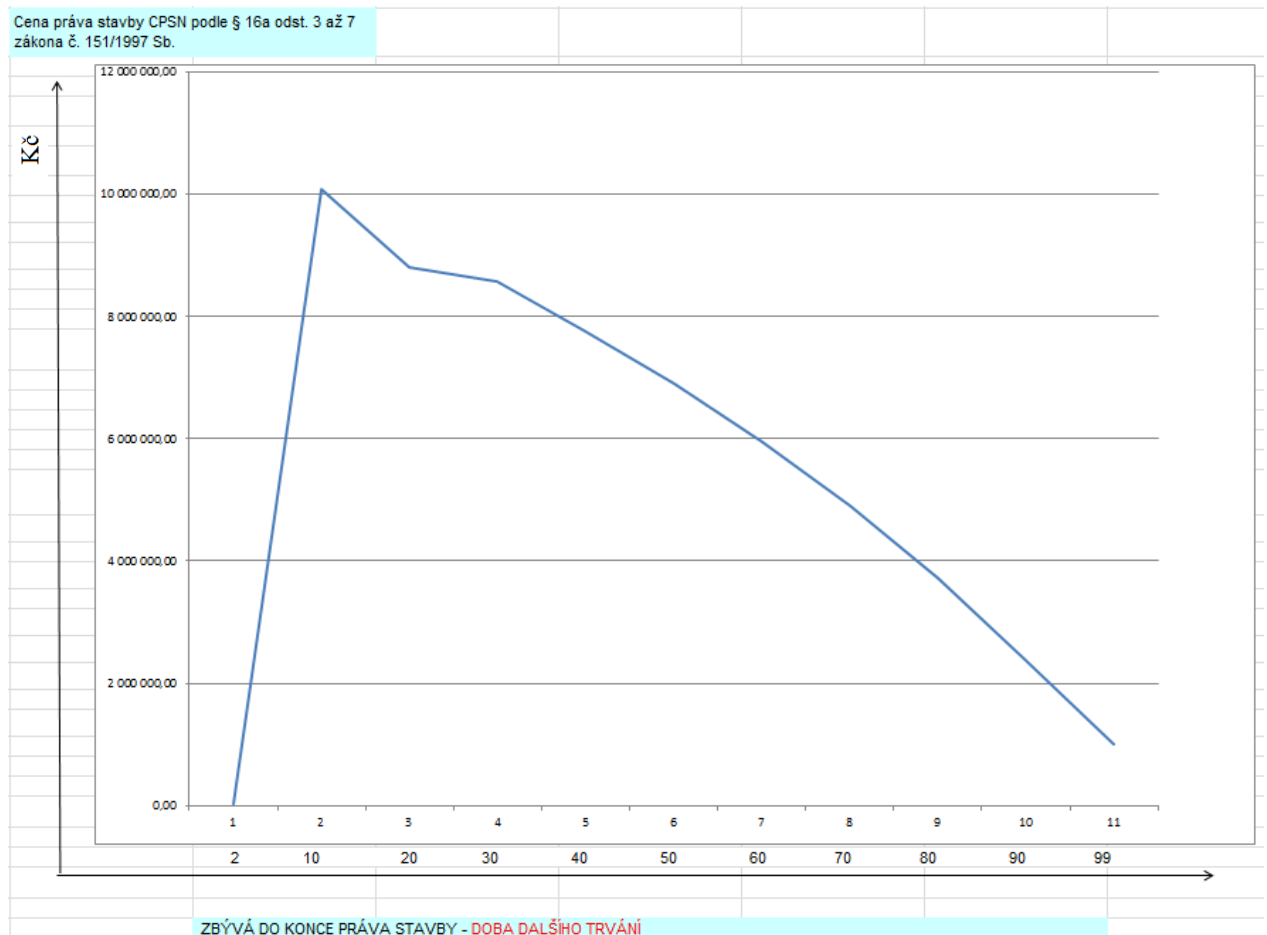
C) Při sledování ceny práva stavby s ohledem na výši užítu v procentech z ceny stavby + pozemku (§ 16a odst. 4). Zachováváme vstupní veličiny stejné, měníme pouze výši užítu v procentech z ceny stavby + pozemku (§ 16a odst. 4)

1

36 080,00	4 322 926,14	3 699 383,62	3 587 041,87	3 205 921,95	2 812 730,05	2 406 355,71	1 990 169,52	1 578 926,34	1 213 198,52	1 000 000,00 v Kč
2 roky	10 roků	20 roků	30 roků	40 roků	50 roků	60 roků	70 roků	80 roků	90 roků	99 roků
bez stavby	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou
Cena práva stavby CPSN podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb. - stáří budovy										

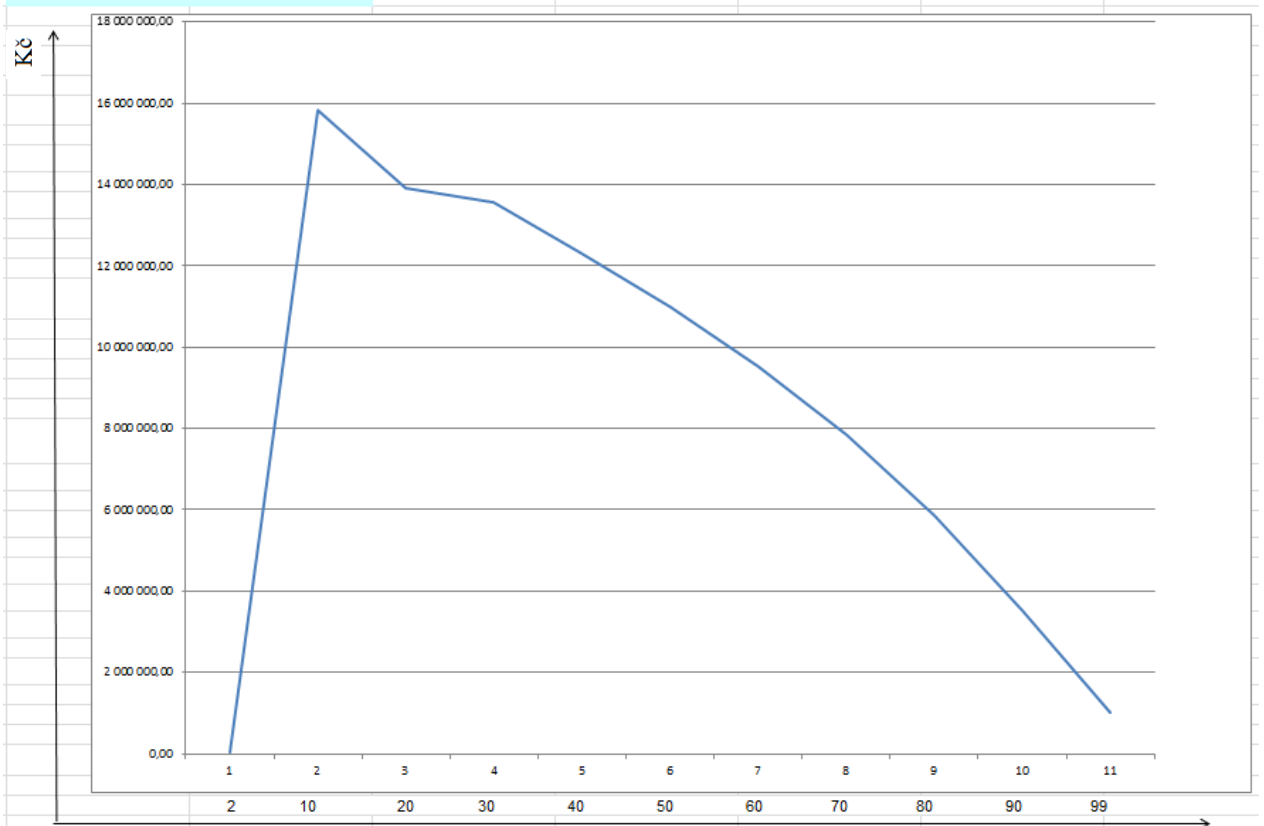


	36 080,00	10 079 480,60	8 801 337,76	8 567 598,07	7 762 139,39	6 901 931,53	5 963 080,73	4 915 307,69	3 724 885,90	2 364 943,39	1 000 000,00	v Kč
	2	10	20	30	40	50	60	70	80	90	99	
	roky	roků	roků	roků	roků	roků	roků	roků	roků	roků	roků	
bez stavby	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	
Cena práva stavby CPSN podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb. - stáří budovy												



	36 080,00	15 836 035,07	13 903 291,90	13 548 154,27	12 318 356,82	10 991 133,02	9 519 805,75	7 840 445,87	5 870 845,46	3 516 688,27	1 000 000,00	v Kč
	2	10	20	30	40	50	60	70	80	90	99	
	roky	roků	roků	roků	roků	roků	roků	roků	roků	roků	roků	
bez stavby	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	
Cena práva stavby CPSN podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb. - stáří budovy												

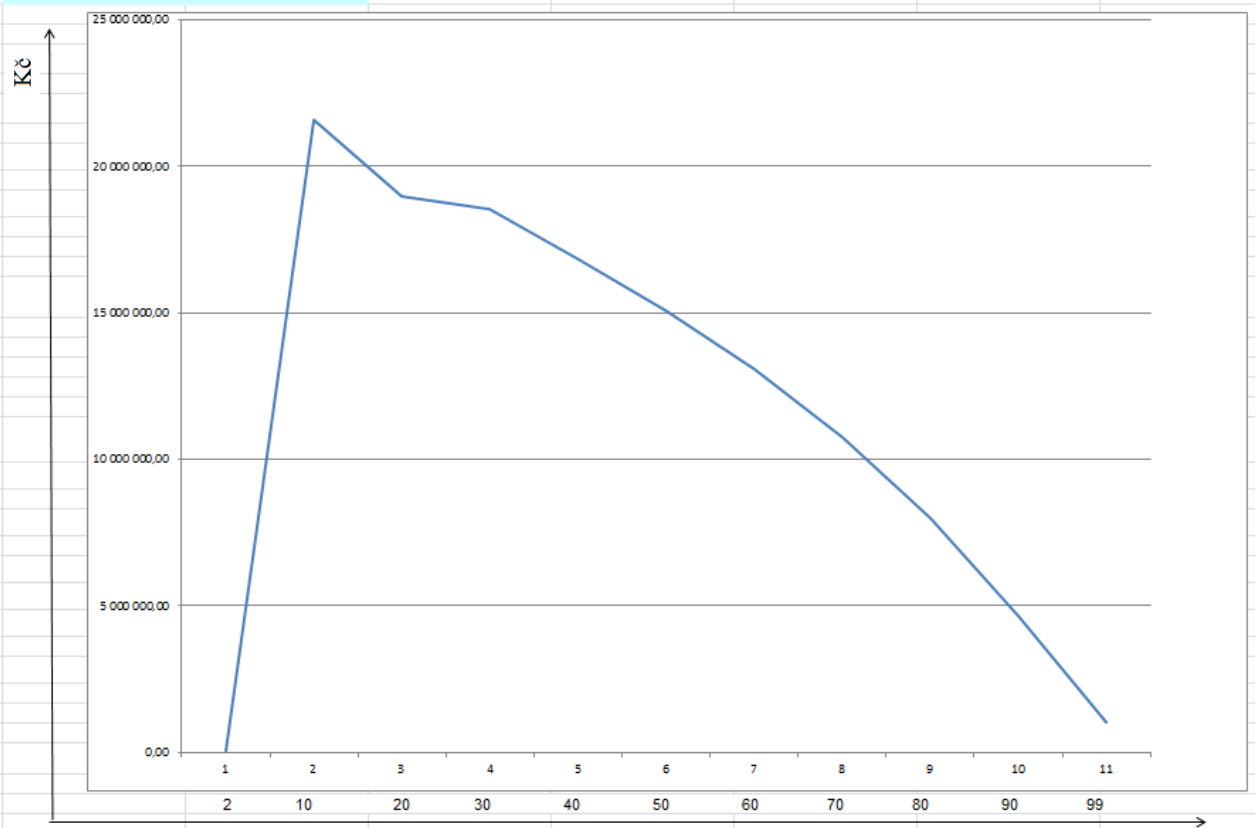
Cena práva stavby CPSN podle § 16a odst. 3 až 7
zákona č. 151/1997 Sb.



ZBÝVÁ DO KONCE PRÁVA STAVBY - DOBA DALŠÍHO TRVÁNÍ

	36 080,00	21 592 589,53	19 005 246,04	18 528 710,47	16 874 574,25	15 080 334,50	13 076 530,77	10 765 584,04	8 016 805,02	4 668 433,15	1 000 000,00	v Kč
	2	10	20	30	40	50	60	70	80	90	99	
	roky	roky	roky	roky	roky	roky	roky	roky	roky	roky	roky	
bez stavby	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	
Cena práva stavby CPSN podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb. - stáří budovy												

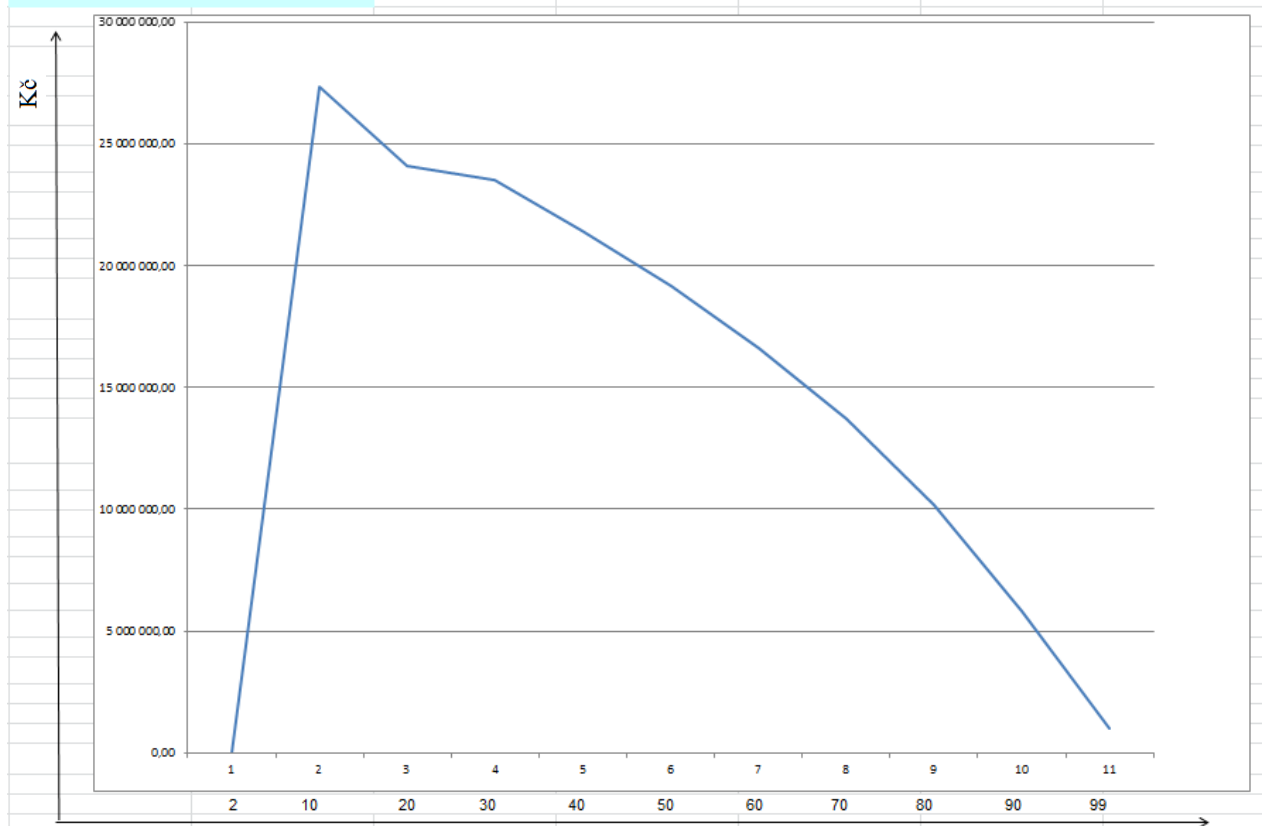
Cena práva stavby CPSN podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb.



ZBÝVÁ DO KONCE PRÁVA STAVBY - DOBA DALŠÍHO TRVÁNÍ

	36 080,00	27 349 143,99	24 107 200,18	23 509 266,67	21 430 791,68	19 169 535,99	16 633 255,79	13 690 722,21	10 162 764,59	5 820 178,02	1 000 000,00	v Kč
	2	10	20	30	40	50	60	70	80	90	99	
	roky	roky	roky	roky	roky	roky	roky	roky	roky	roky	roky	
bez stavby	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	
Cena práva stavby CPSN podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb. - stáří budovy												

Cena práva stavby CPSN podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb.

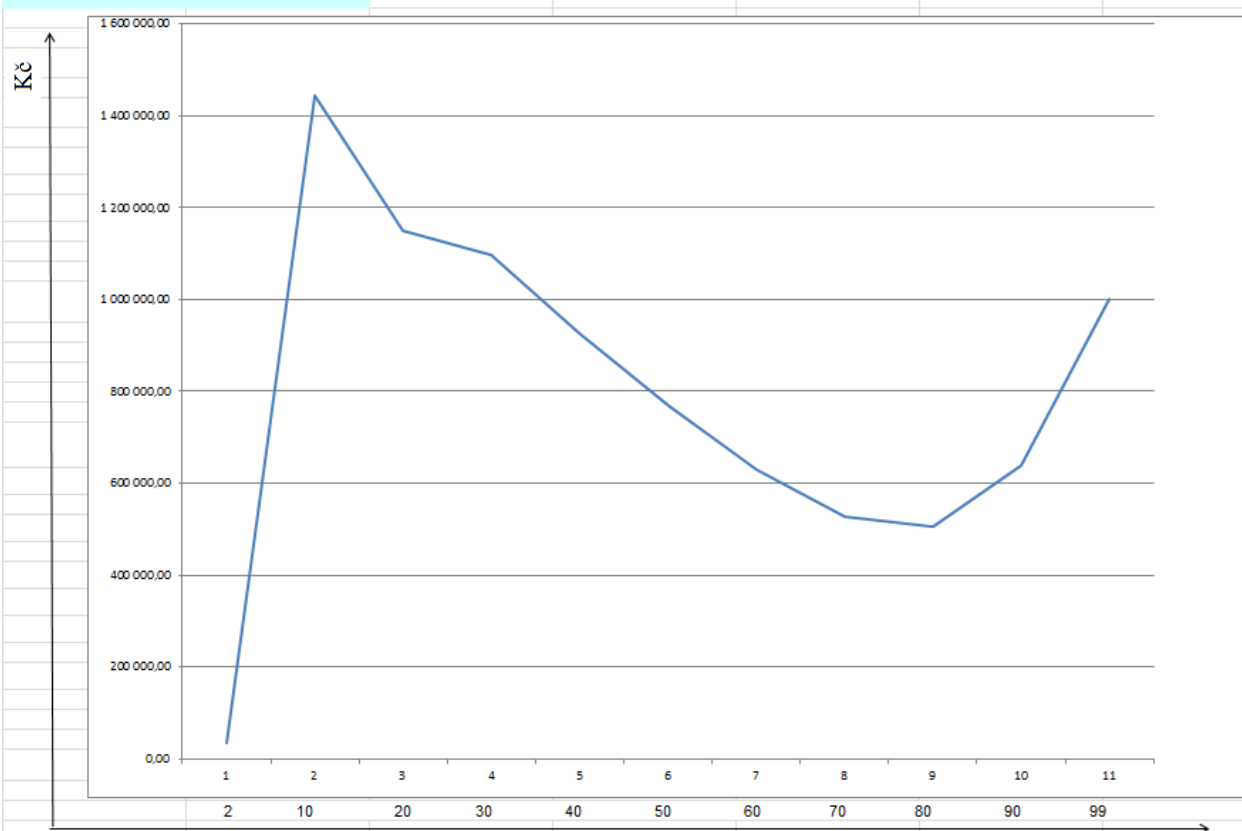


ZBÝVÁ DO KONCE PRÁVA STAVBY - DOBA DALŠÍHO TRVÁNÍ

Máme li hypoteticky výši užitku v procentech z ceny stavby 0,5

	36 080,00	1 444 648,91	1 148 406,55	1 096 763,77	927 813,24	768 129,31	627 993,20	527 600,43	505 946,56	637 326,08	1 000 000,00	v Kč
	2	10	20	30	40	50	60	70	80	90	99	
	roky	roků	roků	roků	roků	roků	roků	roků	roků	roků	roků	
bez stavby	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	Se zřízenou stavbou	
Cena práva stavby CPSN podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb. - stáří budovy												

Cena práva stavby CPSN podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb.



ZBÝVÁ DO KONCE PRÁVA STAVBY - DOBA DALŠÍHO TRVÁNÍ

11.11 K CENĚ PRÁVA STAVBY

Fáze zřizování práva stavby

Vlastník pozemku má dvě možnosti:

a) sjednat v budoucnu pravidelné roční platby (stavební plat, obdoba nájemného z pozemku); v tom případě by měla cena zřízení práva stavby být v krajní hodnotě nulová. V budoucnu ovšem bude tato situace přinášet pravidelný roční zisk z pozemku $-zp-$ (ekvivalent ročního užítu ru) po dobu $-n-$ roků. Hodnota, kterou toto právo má pro vlastníka pozemku (kdyby třeba pozemek prodával, nebo jej někdo dědil) je pak dána součtem budoucích výnosů - plateb stavebního platu po zbývajících dobu platnosti stavebního práva, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu:

$$C_1 = zp \cdot \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i}$$

Cena pozemku stanovená výnosově v tomto případě ovšem bude jiná; pozemek lze pronajímat (resp. prodloužit právo stavby) i po uplynutí doby práva stavby, takže cena pozemku výnosovým způsobem bude dána vztahem pro čistou věčnou rentu:

$$C_2 = \frac{zp}{i}$$

b) vlastník ovšem může také chtít všechny budoucí platby za užívání pozemku zaplatit najednou, při uzavření smlouvy; pak to bude částka rovná C_1 , v budoucnu ovšem již nebude dostávat nic, takže v případě ev. dědictví je hodnota pozemku nulová, poněvadž pozemek ještě $-n-$ let nebude nic vynášet a původní vlastník budoucí jednorázově dopředu zaplacené výnosy utratil.

Přesněji řečeno: po $-n-$ letech skončí právo stavby a bude možno je prodloužit nebo pozemek jinak využít, takže od roku $-n-$ se bude jednat o věčnou rentu. Hodnota pozemku pak bude dána vztahem pro odloženou věčnou rentu, kdy prvních $-n-$ roků je zisk nulový:

$$C_3 = \frac{zp}{i} \cdot \frac{1}{q^n} = \frac{zp}{i \cdot q^n}$$

Vlastník práva stavby, jehož součástí je i stavba, bude mít od roku zřízení stavby roční užítu ze stavby $-zs-$ po dobu zbývajících počtu let trvání práva stavby $-n-$, na konci má možnost stavbu prodat; jedná se tedy o vztah pro konstantní výnosy po dobu $-n-$ let, se zbytkem na konci; cena zbytku (stavby) k datu ukončení práva stavby $-N_n-$ se diskontuje na současnou hodnotu):

$$C_4 = zs \cdot \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} + \frac{N_n}{q^n}$$

Přitom roční zisky $-zs-$ jsou dány čistými ročními výnosy ze stavby; pokud se platí stavební plat, tyto výnosy se o něj sníží (obdobně jako dříve při výnosové metodě o nájemné z pozemku), ale na druhé straně vlastník stavby je musí chtít po nájemci stavby.

Pokud ještě stavba není zřízena, je třeba ovšem pro ocenění práva stavby použít vztah pro odloženou rentu, kdy

1. v prvních $-m-$ letech musíme uvažovat jako záporné výnosy náklady na zřízení stavby (včetně započtení ev. stavebního platu, který jde i po tuto dobu) $-zs_t$ (první člen vzorce pro výpočet C_5); pokud bylo právo stavby zřízeno za jednorázovou úplatu, je třeba ji na začátku také odečíst,
2. po zbývajících dobu platnosti práva stavby (rovnou rozdílu $n-m$) vztah pro výnosy po danou dobu s konstantním ziskem zs_k (opět ev. s úpravou na stavební plat, pokud je sjednán), ovšem diskontováno o $-m-$ roků na současnou hodnotu (druhá závorka rovnice) a
3. nakonec musíme připočíst cenu zbytku - diskontovanou cenu stavby v posledním roce doby práva stavby:

$$C_5 = \left(\sum_{t=1}^m \frac{zs_t}{q^t} \right) + \left(\frac{zs_k}{q^m} \cdot \frac{q^{n-m} - 1}{q^{n-m} \cdot i} \right) + \frac{N_n}{q^n}$$

Nájemné (zisk) ze stavby zs_k musí vydělat nejen jako zisk ze stavby, ale i na stavební plat (dříve nájemné z pozemku), ať už je placen průběžně, nebo byl vlastníkem práva stavby zaplacen na začátku a nyní se umořuje.

Měl jsem původně dojem, že ve vyhlášce se u případu ocenění práva se zřízenou stavbou nesprávně vyžaduje roční užitek z pozemku i stavby, přitom vlastník práva stavby je vlastníkem jen stavby, nikoliv pozemku. Je ovšem skutečností, že vlastník práva stavby se stavbou jako součástí tohoto práva musí mít výnosy odpovídající jak zisku z ceny stavby, tak také na zaplacení stavebního platu, takže je to zřejmě dobře.

Ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. je uvedeno:

§ 39

Oceňování práva stavby

(1) *Cena práva stavby s nezřízenou stavbou se určí podle vzorce*

$$CPS_N = ru \times t,$$

kde

CPS_Ncena práva stavby s nezřízenou stavbou,

ruroční užitek z práva stavby v Kč,

t počet let dalšího užívání do zániku práva stavby, nejvýše však 5 let.

(2) *Roční užitek práva stavby bez zřízené stavby se určí ve výši obvyklého nájemného z pozemku, popřípadě části pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby. Nelze-li obvyklé nájemné z pozemku objektivně zjistit, stanoví se roční užitek z ceny pozemku, určené podle § 4, ve výši 5 %.*

(3) *Cena práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se určí jako současná hodnota užitku plynoucího z práva stavby, podle vzorce*

$$CPS_z = \frac{1}{(1+i)^n} \times \left(ru \times \frac{(1+i)^n - 1}{i} + N \right),$$

kde

CPS_z ...cena práva stavby se zřízenou stavbou v Kč,

ru roční užitek z práva stavby v Kč,

i míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

npočet let dalšího užívání do zániku práva stavby,

Nnáhrada při zániku práva stavby v Kč.

(4) Roční užitek práva stavby se určí ve výši 5 % ze součtu cen pozemku zatíženého právem stavby a stavby vyhovující právu stavby.

(5) Bylo-li právo stavby zřízeno za úplaty a ujednala-li se úplata v opětuujících dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Úplata se zohlední ve výši ročního užitku. Pokud úplata převyšuje roční užitek stanovený podle odstavce 4, pak roční užitek je nulový.

(6) Počet let dalšího užívání práva se určí z veřejného seznamu.

(7) Výše náhrady se určí podle ujednání ve smlouvě, není-li ve smlouvě nic jiného ujednáno, činí výše náhrady polovinu ceny stavby.

Vztah v předpisu pro cenu při zřízené stavbě vyjadřuje vlastně výnosovou hodnotu při konstantních ročních příjmech ve výši $-ru$ - po dobu $-n$ - roků, s diskontovaným zbytkem na konci ve výši $-N$.

Vztah lze upravit: Nejprve pro zjednodušení dosadíme namísto závorky $(1+i)$ výraz pro úročitele $q = 1+i$, dostaneme:

$$CPS_z = \frac{1}{q^n} \times \left(ru \times \frac{q^n - 1}{i} + N \right)$$

Následně odstraníme závorku (členy v závorce násobíme výrazem před závorkou):

$$CPS_z = \frac{1}{q^n} \times \left(ru \times \frac{q^n - 1}{i} + N \right) = \frac{1}{q^n} \times ru \times \frac{q^n - 1}{i} + \frac{1}{q^n} \times N^{*)}$$

Druhý člen $\frac{1}{q^n} \times N$ vyjadřuje diskontovanou (odúročenou na současnou hodnotu) náhradu na

konci, za kterou vlastník práva stavby prodá stavbu.

První člen $\frac{1}{q^n} \times ru \times \frac{q^n - 1}{i} = ru \times \frac{q^n - 1}{q^n \times i}$ vyjadřuje součet fiktivních budoucích výnosů (zisku ze stavby a k tomu nájemného z pozemku, které musí vlastník stavby chtít po nájemci stavby, aby mohl hradit stavební plat vlastníkovu pozemku) za celou dobu trvání práva stavby při konstantní výši příjmu.

^{*)} Viz např. Bradáč A. a kol., Teorie oceňování nemovitostí, kapitola 6.

11.12 PŘÍNOS VĚDNÍMU OBORU

- a) Stanovení metodiky výpočtu ceny resp. hodnoty práva stavby pro potřeby znalecké teorie a praxe.
- b) Návrh znaleckého standardu.
- c) Publikování výsledků disertační práce k potřebě znalců.
- d) Využití pro výuku - seznámit budoucí studenty Ústavu soudního inženýrství VUT, magisterského studijního programu „Soudní inženýrství“ a doktorského studijního programu v prezenční i kombinované formě studia s danou problematikou.
- e) Získat všeobecný náhled na cenu práva stavby u nás a v cizích zemích.

Při plnohodnotném užití práva stavby musí být dořešena komplexnost, kterou vidím v sounáležitosti hmotněprávních úprav v novém Občanském zákoníku, zákoně o konkursu a vyrovnání, zákoně o veřejných dražbách, v daňových zákonech, ve stavebním zákoně, v devizovém zákoně.

V disertační práci jsem se věnoval i provedení obsáhlých rešerší. Snažil jsem se hledat a ověřovat fakty a uvádět i dokumenty obsahující spojitost s právem stavby. Rešeršemi jsem se snažil uvést souborný přehled současného stavu poznání ke zpracovávané tématice – právo stavby.

12 PŘÍKLAD APLIKACE PRÁVA STAVBY NA BYTOVÉM DOMĚ

Můžeme si představit předmět ocenění práva stavby se vstupními veličinami a s následujícím postupem:

- lokalita v městě Brně se známou cenou pozemku z cenové mapy stavebních pozemků „*Cenová mapa stavebních pozemků – dále jen CMSP*“
- parcela o přiměřené rozloze pro bytový dům (s kouskem dvora na parkování aut rezidentů),
- návrh rozměrů domu a následný výpočet obestavěného prostoru (dále jen OP) takového domu,
- ověření, zda navrhovaný objekt vyhovuje parametrům územního plánu,
- objekt ocenit cenou podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění, nákladově bez Kp,
- pak provést analýzu jednotlivých veličin vkládaných do vzorce pro výpočet práva stavby metodou ABN14 (případně metodou Monte Carlo), pro různé roky - v okamžiku zřízení práva stavby, kdy ještě stavba nestojí, s tím, že počet roků stavebních prací bude $m = 2$ roky, každý rok jako záporná položka polovina ceny stavby, následně první rok, kdy už je polovina stavby hotová a zbývá ještě dodělat druhou polovinu, ve třetím roce už první závorka nebude atd.,
- proměnlivý může být i počet let práva stavby (maximum je dle NOZ 99 let),
- porovnání se vzorcem z vyhlášky,
- z toho grafy průběhu....

12.1 VSTUPNÍ PODKLADY

12.1.1 Cenová mapa dané lokality

Lokalita v městě Brně se známou cenou pozemku z CMSP.

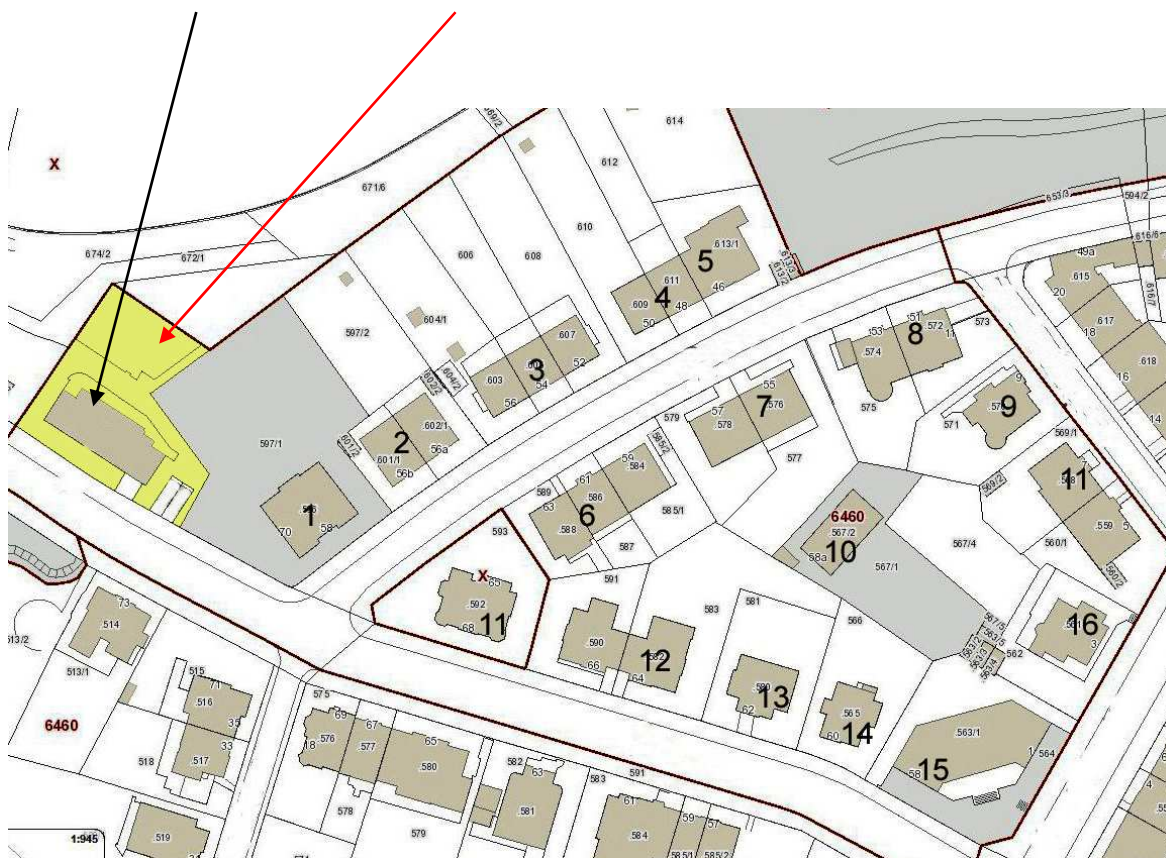
Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna má textovou a grafickou část (dále jen cenová mapa).

Cenová mapa stanovuje tzv. cenu zjištěnou (úřední) stavebních pozemků, která slouží pro daňové účely. Cenová mapa není závazným podkladem pro stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) pozemků.

Stavebními pozemky jsou pozemky, které vyhovují definici uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. V grafické (mapové) části cenové mapy jsou zobrazeny všechny pozemky na území statutárního města Brna. Na pozemky, které jsou v území s vyznačenou jednotkovou cenou, ale nevyhovují definici stavebního pozemku, se cena uvedená v cenové mapě neuplatňuje.

Bližší informace nalezneme v textové části cenové mapy.

Navrhované právo stavby Přímo dotčené parcely právem stavby

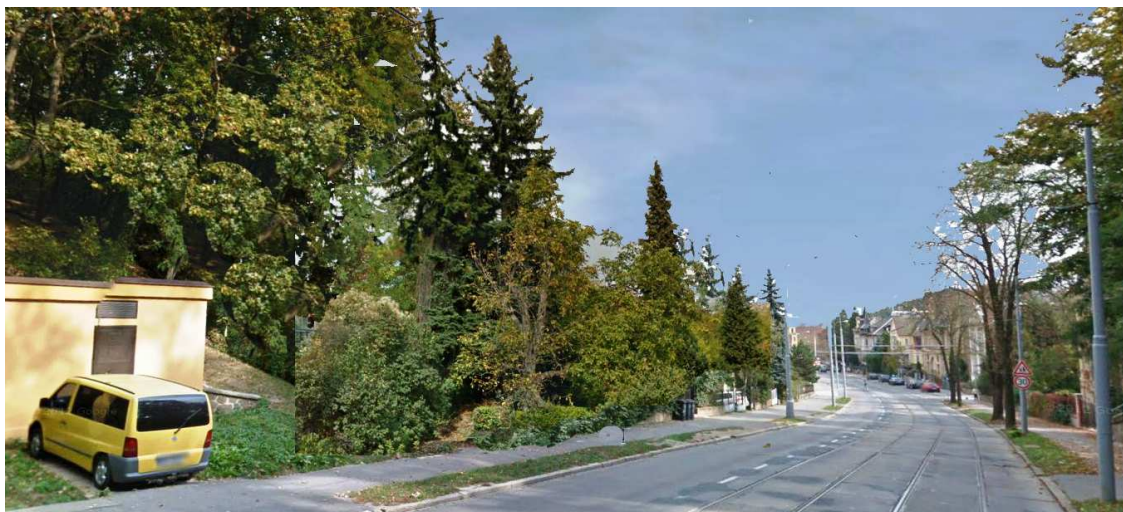


Obr. č. 14 Právo stavby, lokalita [111]

Přehled dosud vydaných cenových map města Brna						
Poř. číslo mapy dle MF	Vyhláška města Brna		Cenový věstník MF		Účinnost vyhlášky (platnost mapy)	
	číslo	ze dne	částka	ze dne	od	do
1	16/1993	24. 11. 1993	2	05. 01. 1994	20. 12. 1993	30. 06. 1995
2	5/1995	22. 06. 1995	12	31. 07. 1995	01. 07. 1995	30. 06. 1997
3	16/1997	15. 05. 1997	8	25. 06. 1997	01. 07. 1997	31. 12. 1999
4	19/1999	09. 12. 1999	4	16. 03. 2000	01. 01. 2000	30. 06. 2001
5	12/2001	22. 05. 2001	10	31. 07. 2001	01. 07. 2001	02. 01. 2003
6	27/2002	17. 12. 2002	5	25. 04. 2003	03. 01. 2003	31. 03. 2006
	novelizována vyhláškou					
	7/2003	27. 05. 2003	8	28. 07. 2003	01. 07. 2003	
	Úplné znění vyhlášky č. 27/2002 vydáno vyhláškou č. 9/2003.					
7	6/2006	28. 02. 2006	6	27. 04. 2006	01. 04. 2006	31. 12. 2009
8	22/2009	8. 12. 2009	2	28. 01. 2010	01. 01. 2010	31. 12. 2011
9	22/2011	6. 12. 2011	2	25. 01. 2012	01.01.2012	31.12.2013
10			Ke dni vydání vyhlášky není údaj znám.		01. 01. 2014	

Obr. č. 15 http://gis.brno.cz/public/cm_vyhlasiky/textova_cast_CM_10.pdf

12.1.2 Fotodokumentace



Obr. č. 16 Modelový stávající stav [111]



Obr. č. 17 Modelový navrhovaný stav [111]



Obr. č. 18 Foto okolních objektů v dané lokalitě [111]

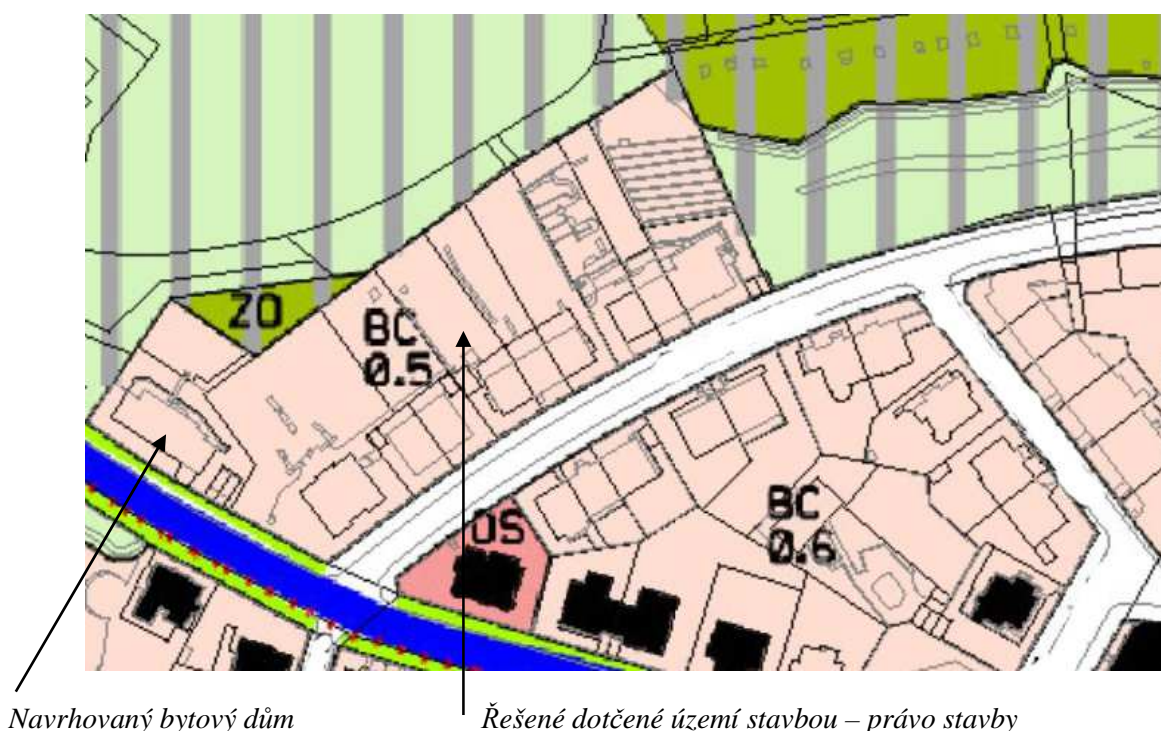


Obr. č. 19 Foto okolních objektů v dané lokalitě [111]



Obr. č. 20 Foto okolních objektů v dané lokalitě [111]

12.1.3 Územní plán (Aktuální stav k 1.1.2013)



Obr. č. 21 Navrhovaný bytový dům ve vztahu k platnému územnímu plánu,
http://gis.brno.cz/tms/uzemni_plan_a/#c=-599577%252C-1160105&z=8&l=up_tiles,parcely_vnk,mc_tiles&p=&

Index podlažní plochy (IPP) - vyjadřuje intenzitu využití území a je definovaný jako **poměr hrubé podlažní plochy (m²) všech plných nadzemních podlaží k celkové výměře konkrétního území, resp. parcely (základní ploše)**. Vyjadřuje intenzitu využití území.

$$IPP = \Sigma \text{podlažních ploch ve sledovaném území} / \text{plocha sledovaného území.}$$

Za hrubou podlažní plochu se uvažuje půdorysná plocha všech plných nadzemních podlaží staveb, s výjimkou podkroví.

Při návrhu možného zastavění pozemku budovou a možnosti ocenit právo stavby na stavbu, musí znalec zjistit, zda jde do daného území danou předpokládanou stavbu umístit a jaké maximální parametry by uvažovaná stavba měla mít.

Při platném územním plánu je nutno dodržovat Index podlažní plochy (IPP).

LEGENDA:

K VÝKLADU LEGENDY JE NUTNÉ POUŽÍT TEXT OBECNĚ ZÁVAZNÉ VYHLÁŠKY
Č 2/2004 O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH ÚZEMNÍHO PLÁNU, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH
PŘEDPISŮ

PLOCHY STAVEBNÍ		
stab.	navr.	FUNKCE (urbanistická) - účel využití plochy FUNKČNÍ TYP - podrobné rozlišení účelu využití plochy v rámci dané funkce

PLOCHY BYDLENÍ

BP	BP	PLOCHY PŘEDMĚSTSKÉHO BYDLENÍ
BC	BC	PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ
BO	BO	PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ

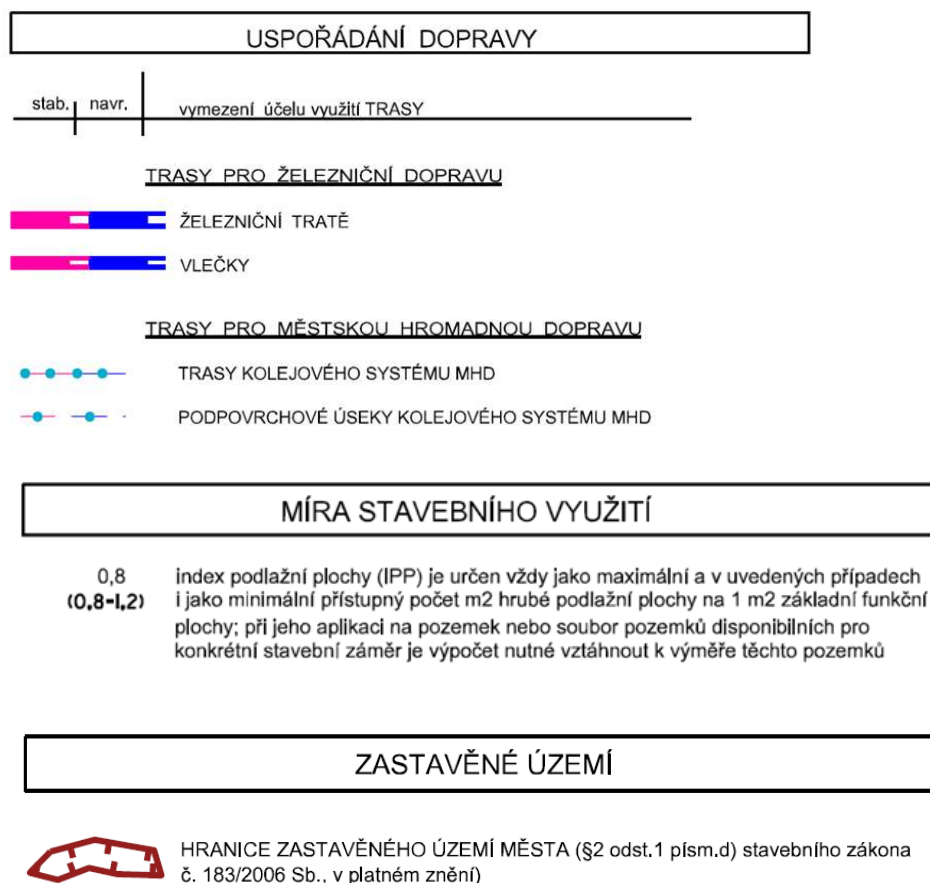
PLOCHY NESTAVEBNÍ - VOLNÉ		
stab.	navr.	FUNKCE (urbanistická) - účel využití plochy FUNKČNÍ TYP - podrobné rozlišení účelu využití plochy v rámci dané funkce

PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ

KV	KV	PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ VŠEOBECNÉ
KR	KR	PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ REKREAČNÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ

ZP	ZP	PLOCHY PARKŮ
ZR	ZR	PLOCHY REKREAČNÍ ZELENĚ - zahrnují zejména
ZO	ZO	PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ
ZH	ZH	PLOCHY HŘBITOVŮ



FUNKCE: PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ

- jsou záměrně vytvořenou náhradou za původní přírodní prostředí,
- jsou veřejně přístupné a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity.

Funkční typ ZO – Plochy ostatní městské zeleně

<http://gis.brno.cz/tms/doc/up/regulativy/ZO.pdf>

zahrnují zejména

- parkově upravená veřejná prostranství,
- liniovou zeleň a uliční stromořadí,
- významnou izolační a ochrannou zeleň.

FUNKCE: PLOCHY BYDLENÍ

- jsou určeny především pro bydlení

Na objekty, ze kterých bylo před schválením Územní plán města Brna (ÚPmB) zcela nebo částečně povoleno vymístění bydlení za účelem jiného funkčního využití, se nevztahuje regulativ vzájemného poměru ploch bydlení a ostatních přípustných nebo podmíněně přípustných zařízení stanovený pro příslušný funkční typ.

Funkční typ BC – Plochy čistého bydlení

<http://gis.brno.cz/tms/doc/up/regulativy/BC.pdf>

- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %).
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 80 % hrubé podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také
- obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území,
- jednotlivá zařízení administrativy.

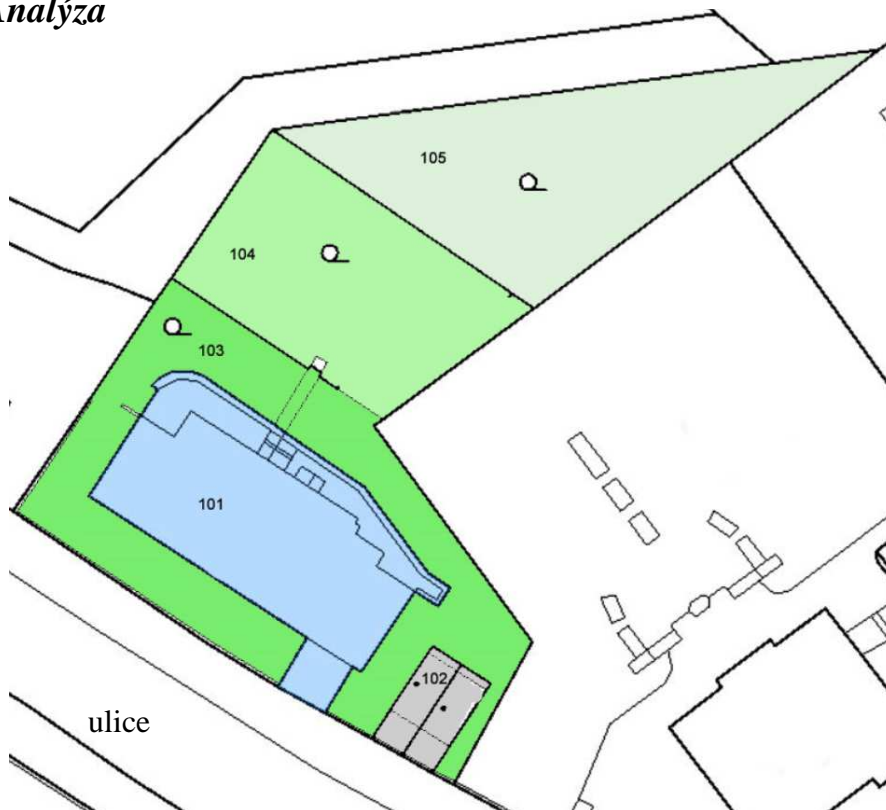
Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- malá ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,
- nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek pro mimoškolní činnost za podmínky, že jejich provoz (dopravní napojení, odstavování vozidel, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.

<http://gis.brno.cz/tms/doc/up/vyhlaska/Vyhlaska.pdf>

12.2 ANALÝZA, NÁVRH POZEMKŮ A BYTOVÉHO DOMU

12.2.1 Analýza



Obr. č. 22 Situace návrhu uvažovaných parcel k zástavbě bytového domu [111]

Parcelní číslo:	101	102	103	104	105
Obec:	Brno [59824]	Brno [59824]	Brno [59824]	Brno [59824]	Brno [59824]
Katastrální území:	Veveří (okres Brno-město);610372	Veveří (okres Brno-město);610372	Veveří (okres Brno-město);610372	Veveří (okres Brno-město);610372	Veveří (okres Brno-město);610372
Číslo LV:	4821	4821	4821	4821	4821
Výměra [m²]:	485	75	620	450	625
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	Parcela katastru nemovitostí	Parcela katastru nemovitostí	Parcela katastru nemovitostí	Parcela katastru nemovitostí
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	Graficky nebo v digitalizované mapě	Graficky nebo v digitalizované mapě	Graficky nebo v digitalizované mapě	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	zastavěná plocha a nádvoří	zahrada	zahrada	zahrada

Tabulka. č. 6 Specifikace navrhovaných parcel [111]

Parcelní číslo:	101	102	103	104	105
Obec:	Brno [59824]	Brno [59824]	Brno [59824]	Brno [59824]	Brno [59824]
Katastrální území:	Veveří (okres Brno-město);610372	Veveří (okres Brno-město);610372	Veveří (okres Brno-město);610372	Veveří (okres Brno-město);610372	Veveří (okres Brno-město);610372
Číslo LV:	4821	4821	4821	4821	4821
Výměra [m ²]:	485	75	620	450	625
Druh plochy:	stavební	stavební	stavební	stavební	nestavební-volná
Stabilita:	stabilizovaná	stabilizovaná	stabilizovaná	stabilizovaná	návrhová
Název funkce:	bydlení	bydlení	bydlení	bydlení	městská zeleň
Funkční typ:	čisté bydlení	čisté bydlení	čisté bydlení	čisté bydlení	ostatní
Funkční typ kód	BC	BC	BC	BC	ZO
Index podlažní plochy:	0,5	0,5	0,5	0,5	není
Výměra parcel [m ²]	13938,2	13938,2	13938,2	13938,2	13938,2

Tabulka. č. 7 Rozbor parcel, na kterých má k stavbě dojít (právo stavby) [111]

Celková plocha parcel 101, 102, 103,104,105, je 2255 m².

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ 13938,2 m²

BC index podlažní plochy 0,5

navrhovaná výměra
parcely

p.č.

101	485 m ²
102	75 m ²
103	620 m ²
104	450 m ²
105	625 m ²

Celkem: 2255 m²

Σ podlažních ploch ve sledovaném území				
Lokalita	Zastavěná plocha jednoho podlaží	Počet podlaží	Celková plocha	Parcela
1	293 m ²	3	879 m ²	p.č.596 293 m ²
2	315 m ²	4	1260 m ²	p.č. 601/1 p.č. 602/1 150 m ² 165 m ²
3	334 m ²	4	1336 m ²	p.č. 603 p.č. 605 p.č. 607 125 m ² 111 m ² 98 m ²
4	240 m ²	4	960 m ²	p.č. 609 p.č. 611 115 m ² 125 m ²
5	285 m ²	4	1140 m ²	p.č. 613/1 285 m ²
SUMA VÝMĚR PODLAŽÍ CELKEM:			5575 m ²	

Půdorysná plocha podlaží objektů dle obr.č. 21

Σ podlažních ploch ve sledovaném území 5575,00 m²
plocha sledovaného území 13938,20 m²

IPP dle územního plánu 0,5

IPP = Σ podlažních ploch ve sledovaném území / plocha sledovaného území

IPP doposud využitého území 0,40

12.2.2 Návrh rozměrů bytového domu, obestavěný prostor (OP), vyhodnocení

Znalec musí vyhodnotit dopad nové stavby, v našem případě se jedná o bytový dům, ve vztahu k regulativům daného území. Modelovou simulací zjistíme možné zastavění daného území novou stavbou, zjistíme rozměry půdorysu navrhovaného objektu, výšku podlaží. Po provedení návrhu bytového domu a vyhodnocení dopadu stavby na pozemky, můžeme provádět analýzu vstupních veličin a provést variantní výpočty ocenění práva stavby.

Plánovaná stavba

půdorysná plocha 327
počet podlaží 4
Plocha všech podlaží objektu 1308 m²

Vyhodnocení plánované stavby k IPP (platnému územnímu plánu).

Σ podlažních ploch ve sledovaném území 6883,00 m²
plocha sledovaného území 13938,20 m²

IPP dle územního plánu 0,5

IPP = Σ podlažních ploch ve sledovaném území / plocha sledovaného území

IPP doposud využitého území 0,49

Zjištění maximální půdorysné plochy nového objektu při vyhovění regulativů územního plánu - IPP

plánovaná stavba

půdorysná plocha 350
počet podlaží 4
Plocha všech podlaží objektu 1400 m²

Navrhovaná

Σ podlažních ploch ve sledovaném území 6975,00 m²
plocha sledovaného území 13938,20 m²

IPP dle územního plánu 0,5

IPP = Σ podlažních ploch ve sledovaném území / plocha sledovaného území

IPP doposud využitého území 0,50

Variantnost podlaží					
Půdorysná plocha	327	327	327	327	327
Počet podlaží	1 podlaží	2 podlaží	3 podlaží	4 podlaží	5 podlaží
Plocha všech podlaží	327	654	981	1308	1635
Suma podl.ploch sledovaného území	5575	5575	5575	5575	5575
Plocha sledov.	5902	6229	6556	6883	7210
Plocha sledov. Území	13938,2	13938,2	13938,2	13938,2	13938,2
IPP dle územního plánu	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
IPP návrhu využití území	0,42	0,45	0,47	0,49	0,52
Závěr	vyhovuje	vyhovuje	vyhovuje	vyhovuje	nevyhovuje

Vyhodnocení:

Pro splnění požadavku IPP musí být dodržen platný IPP pro dané území. Jedná se přímý vztah rozměrů objektu a počtu podlaží. Výpočet vzorce IPP budu provádět pomocí MS Office Exel.

Příklad:

Pro určené území uvažuji s návrhem bytového domu o zastavěné ploše 327.00 m². Bytový dům je částečně podsklepený a má 4NP. Na každém podlaží se nachází 2 bytové jednotky. Celkem bytový dům má 8 bytových jednotek.

Světlá výška podlaží je 3000 mm, konstrukční výška podlaží 3500 mm.

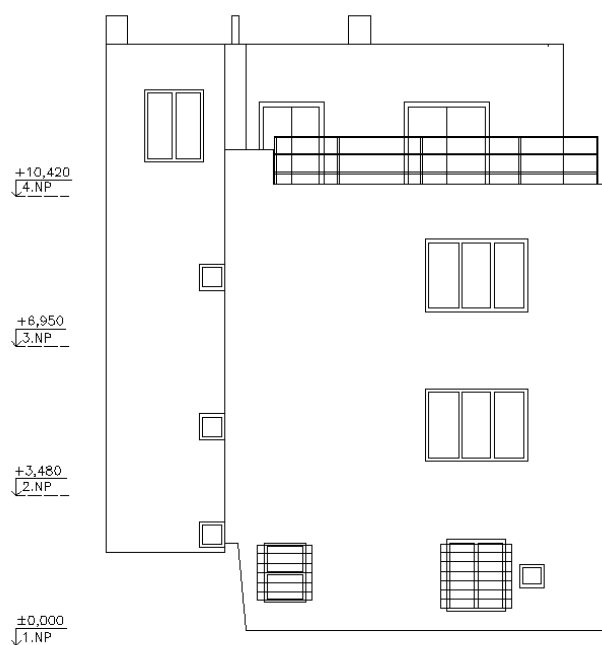
Navrhovaný objekt vyhovuje parametrům územního plánu.

Obestavěný prostor stavby (OP):

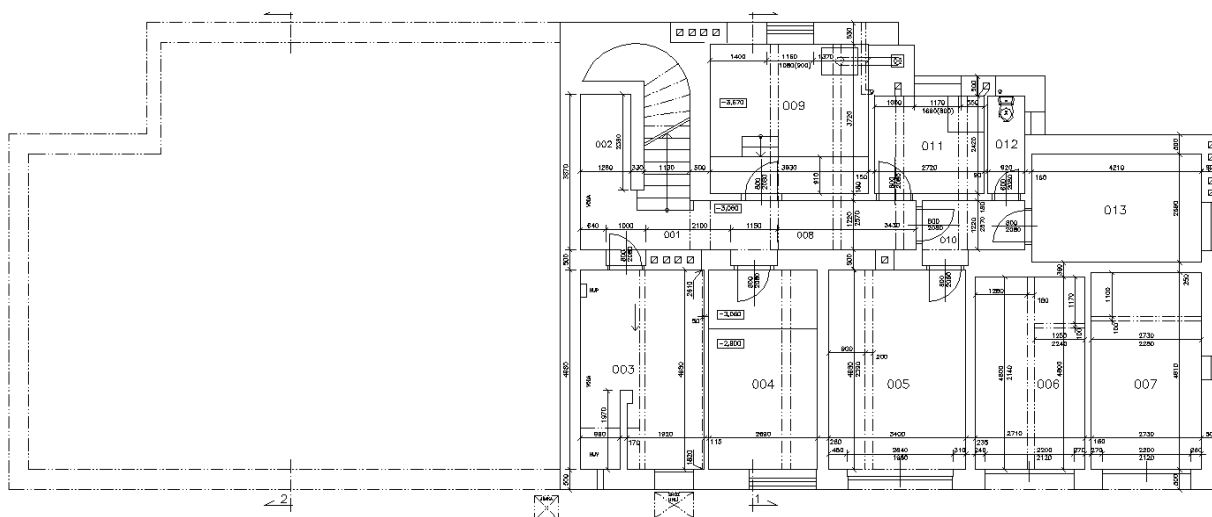
Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje. Způsob, jakým se počítá obestavěný prostor jednotlivých částí, je uveden v bodě 5 obestavěný prostor stavby (OP)- přílohy č. 1, Měření staveb, oceňovací vyhlášky č. 3/208 Sb., ve znění k 30.12.2013



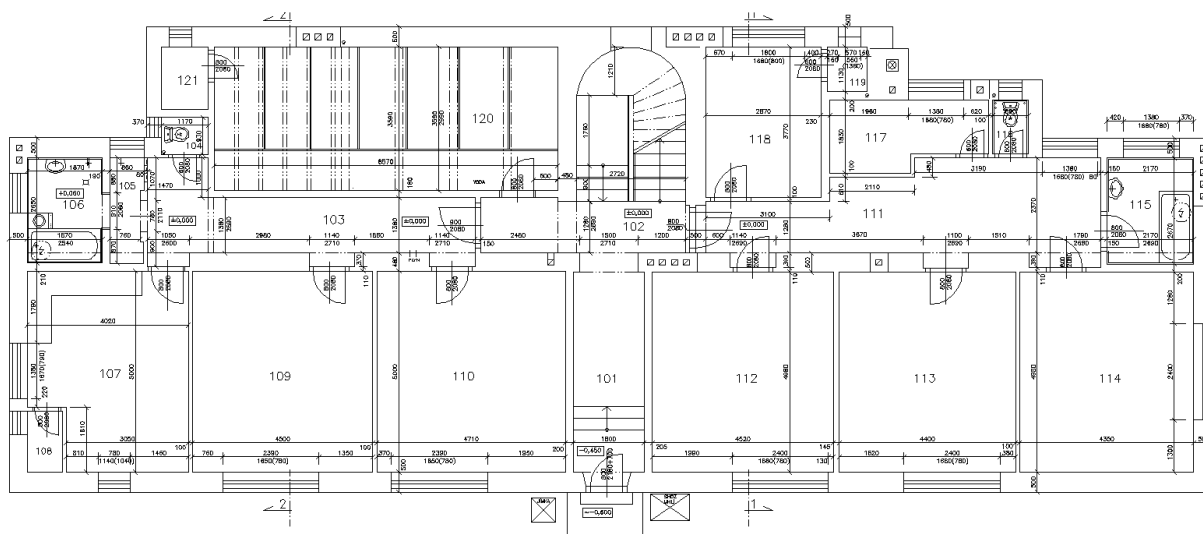
Obr. č. 23 Pohled uliční bytového domu, archiv autora [111]



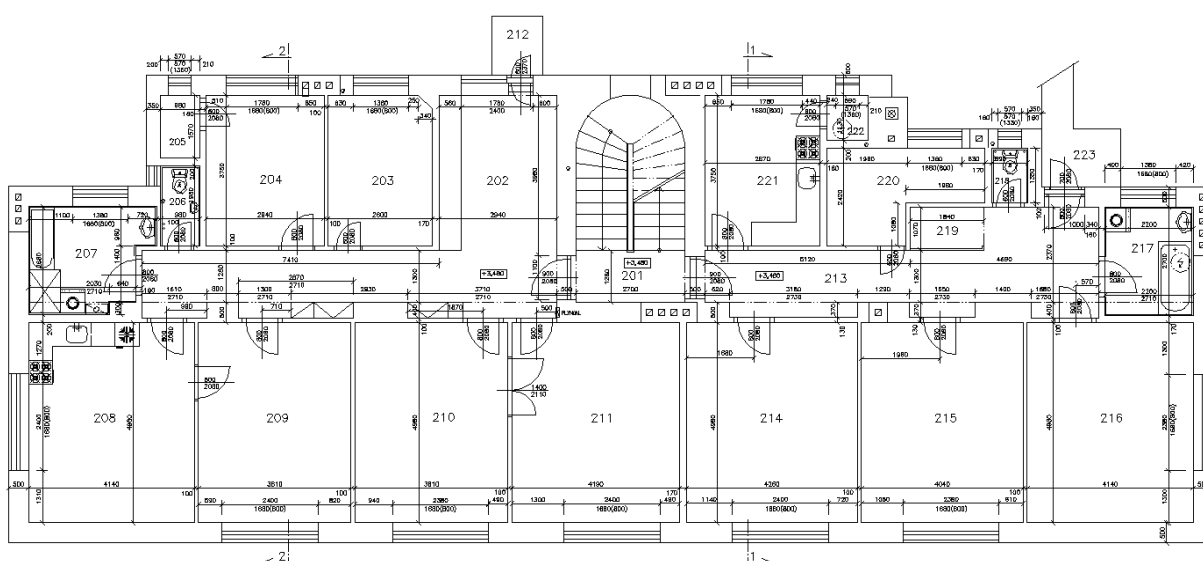
Obr. č. 24 Pohled boční bytového domu, archiv autora [111]



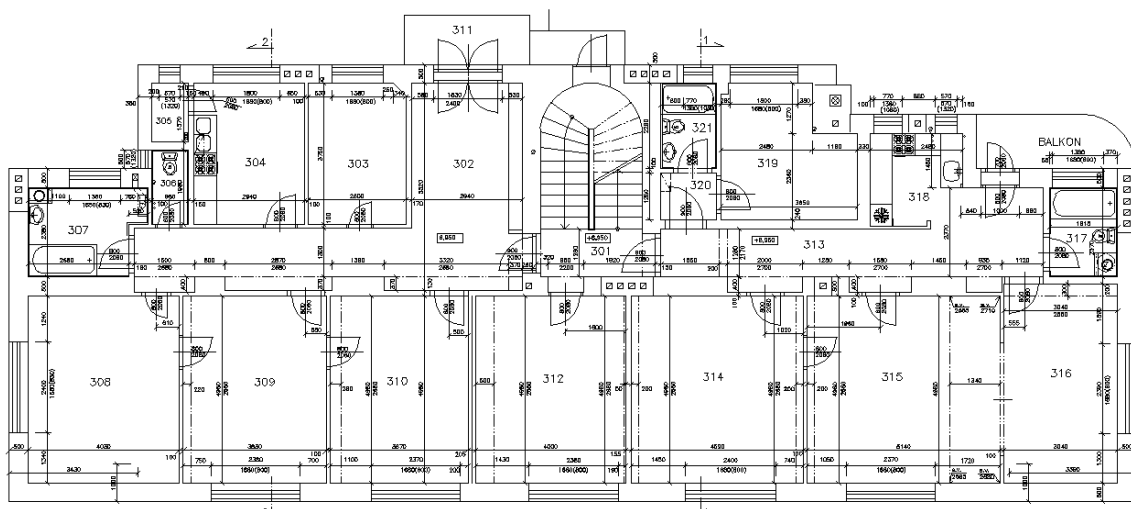
Obr. č. 25 Půdorys 1.PP bytového domu, archiv autora [111]



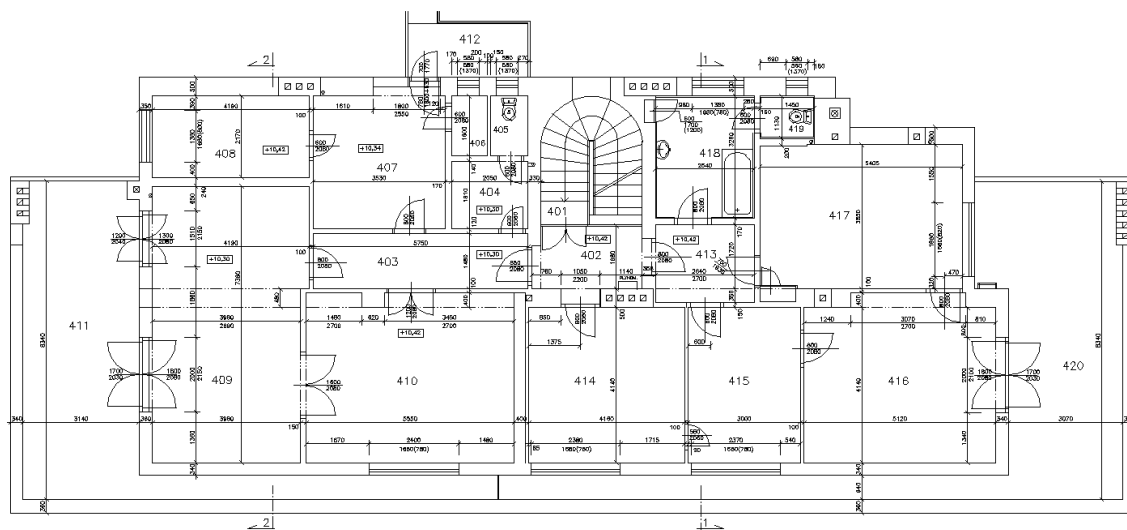
Obr. č. 26 Půdorys 1.NP bytového domu, archiv autora [111]



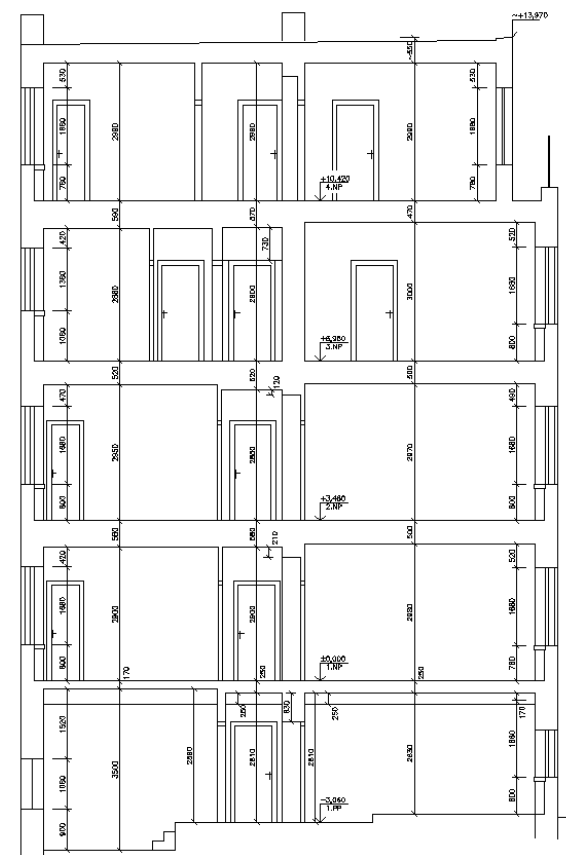
Obr. č. 27 Půdorys 2.NP bytového domu, archiv autora [111]



Obr. č. 28 Půdorys 3.NP bytového domu, archiv autora [111]



Obr. č. 29 Půdorys 4.NP bytového domu, archiv autora [111]



Obr. č. 30 Příčný řez bytového domu, archiv autora [111]

Podlaží	Plocha	K.V.	OP
1.PP	175,30 m ²	3,50 m	613,55 m ³
1.NP	327,00 m ²	3,60 m	1177,20 m ³
2.NP	327,00 m ²	3,50 m	1144,50 m ³
3.NP	327,00 m ²	3,50 m	1144,50 m ³
4.NP	237,00 m ²	3,50 m	829,50 m ³
suma celkem s 1.PP:	1393,30 m ²		4909,25 m ³
suma celkem bez 1.PP:	1218,00 m ²		4295,70 m ³

12.3 VÝPOČTY PRÁVA STAVBY NA NAVRŽENÝ BYTOVÝ DŮM

12.3.1 Cena pozemků

Porovnání vývoje cenové mapy stavebních pozemků města Brna pro danou parcelu v průběhu let.

Parcelní číslo:	101	102	103	104	105	101,102,103,104,105
Výměra [m ²]:	485	75	620	450	625	
Cena z CMSP 10	6580	6580	6580	6580	6580	
Platnost od 01.01.2014	Kč/m2	Kč/m2	Kč/m2	Kč/m2	Kč/m2	
Cena celkem tis. Kč	3191,30	493,50	4079,60	2961,00	4112,50	14837,90

Cena z CMSP 9	6460	6460	6460	6460	6460	
Platnost od 01.01.2012 do 31.12.2013	Kč/m2	Kč/m2	Kč/m2	Kč/m2	Kč/m2	
Cena celkem tis. Kč	3133,10	485,50	4005,20	2907,00	4037,50	14567,00

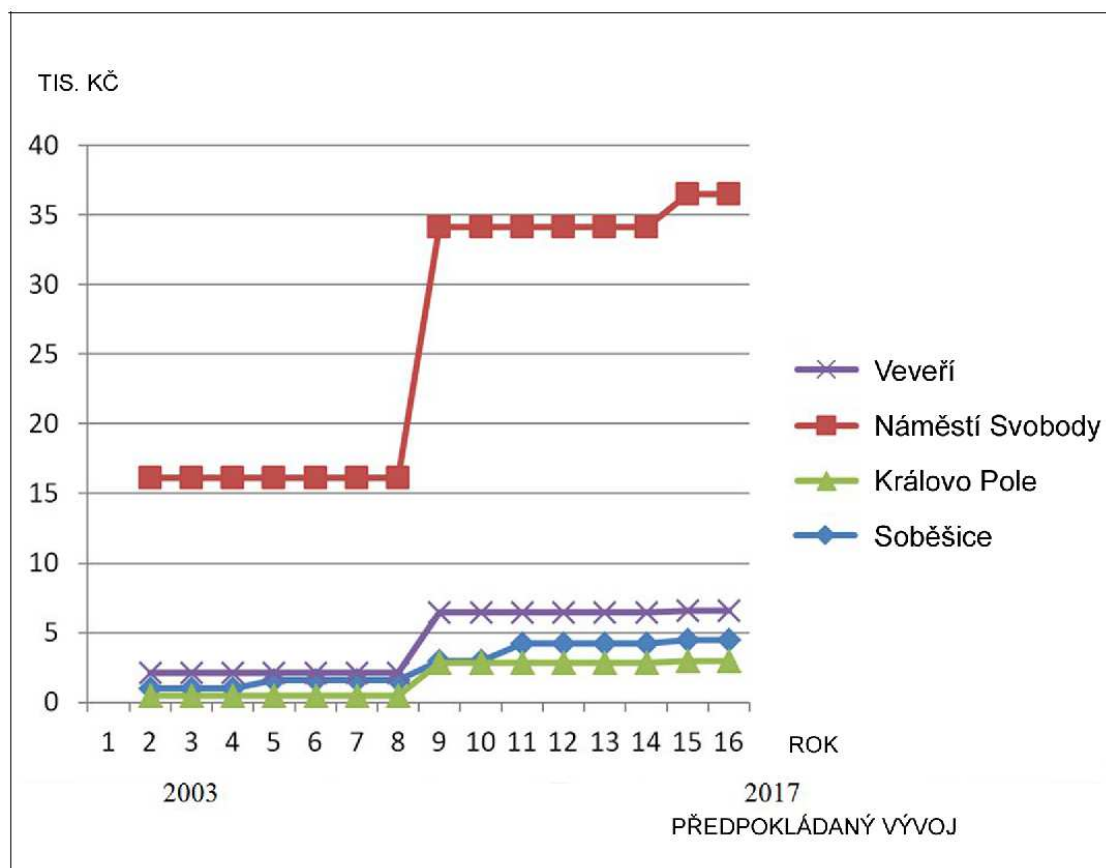
Cena z CMSP 8	6460	6460	6460	6460	6460	
Platnost od 01.01.2010 do 31.12.2011	Kč/m2	Kč/m2	Kč/m2	Kč/m2	Kč/m2	
Cena celkem tis. Kč	3133,10	485,50	4005,20	2907,00	4037,50	14567,00

Cena z CMSP 7	2120	2120	2120	2120	2120	
Platnost od 01.04.2006 do 31.12.2009	Kč/m2	Kč/m2	Kč/m2	Kč/m2	Kč/m2	
Cena celkem tis. Kč	1028,20	159,00	1314,40	954,00	1325,00	4780,60

Cena z CMSP 6	2120	2120	2120	2120	2120	
Platnost od 03.01.2003 do 31.3.2006	Kč/m2	Kč/m2	Kč/m2	Kč/m2	Kč/m2	
Cena celkem tis. Kč	1028,20	159,00	1314,40	954,00	1325,00	4780,60

Tabulka. č. 29 Jednotlivý vývoj cen v CMSP [111]

Vývoj cen pozemků dle cenové mapy.



Obr. č. 31 Jednotlivý vývoj cen dle cenové mapy CMSP [111]

Lokalita:	centru města	Náměstí Svobody
	blíže centra města	Veverí
	okraj města	Královo Pole
	okrajové části města	Soběšice

Pro statistické zpracování přesnějšího vývoje cen pozemků by musel být zvolen větší referenční vzorek pozemků v dané lokalitě.

12.3.2 Ocenění bytového domu dle vyhlášky č. 3/2008, Sb., v platném znění bez Kp

- Bytový dům oceněn cenou podle zák.č.151/1997 Sb. a vyhlášky č. 3/20108 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 487/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., nákladově bez Kp,

Výpočet ceny - budova		Bytový dům 4.NP		Ocenění podle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 3, příloha č. 2)			Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN13					
Budova - § 3 a příloha č. 2		Domy vícebytové (typové)	typ	J	CZ-CC 112			
Základní cena			dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky	ZC	Kč/m³	1 950,00		
Obestavěný prostor objektu				OP	m³	1 393,30		
Průměrná výška podlaží				PVP	m	3,50		
Průměrná zastavěná plocha podlaží				PZP	m²	278,66		
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 4 vyhlášky)	K ₁	zděné		0,939		
Koeficient zastavěné plochy		(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-		0,94368		
Koeficient výšky podlaží		(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-		0,90000		
Koeficient polohový		(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-		1,24		
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 38 vyhlášky)	K _i	-		2,029		
Koeficient prodejnosti		(příloha č. 39 vyhlášky)	K _p	-		0,975		
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené						xxxx		
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)			CK	Kč	0,00			
Podíl ceny konstr. neuvedené			CPK/(ZC×OP×K1×K2×K3×K5×Ki)		PK	-		0,00000
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pásy s izolací	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	0,18200	100	0,18200	1,00	0,18200
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem nespalné a polospalné	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Krov, střecha	krov dřevěný, kovový, ŽB, plochá střecha	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
5	Krytiny střech	vícevrstvá svařovaná živičná	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky , běžné - standardní obklady	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
8	Úprava vněj. povrchů	břizolitová omítka škrábaná, vápenné dvouvrstvé omítky, nástříky obklady	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
9	Vnitřní obklady keram.	běžné obklady záchodů, umývárén, koupelen, kuchyní, prádelén ap.	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
10	Schody	jakékoliv kromě dřevěné konstrukce	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	běžné hladké plné nebo prosklené, běžné provedení, dýhované, náplňové	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
12	Vrata	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	zdvojená, dvojité špaletová, kromě plastových	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
14	Povrchy podlah	PVC, vlýsky, parkety, běžná ker. dlažba, textilní krytiny vpichované	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
15	Vytápění	ústřední nebo dálkové, akumulační nebo plynová kamna	S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ocelové nebo plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200

19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu nebo svítiplynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	centrální - průtokové ohřívače (karmy), bojler, kombin. s ÚT	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	běžné elektrické nebo plynové sporáky, varné jednotky čtyřplotýnkové	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, vany, sprchy, WC splachovací, pisoáry, vše běžného provedení	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
24	Výtahy	běžné osobní a nákladní s odpovídajícím počtem stanic	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
25	Ostatní	vestavěné skříně, běžné digestoře, rozvody domácího a veřejného telefonu, odvětrání některých prostor jednotlivými malými ventilátory, požární hydranty, rozvody STA pod omítkou a v lištách, okenice, mříže	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
26	Instalační pref. jádra	instalační šachty, koupelna, WC	S	0,03700	100	0,03700	1,00	0,03700
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		1,00000
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,00000
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x Ki		Kč/m ³				3 912,65
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x Ki x Kp	ZCU	Kč/m ³				3 814,83
Rok odhadu								2013
Rok pořízení								2013
Stáří			S	roků				0
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení stavby			O	%				0,00
Výchozí cena stavby			CN	Kč				5 451 495,25
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				5 451 495,25
Odpočet na opotřebení stavby		0,00 %	O	Kč				0,00
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez Kp				Kč				5 451 495,25
Cena technol. zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 21 odst. 1), bez Kp				Kč				1 250 000,00
Cena stavby včetně technologického zařízení, bez Kp				Kč				6 701 495,25
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč				6 701 495,25
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			C _N	Kč				6 533 957,87
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)			CVB1	Kč	odpočet			0,00
Věcné břemeno č. 2			CVB2	Kč	odpočet			0,00
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti po odpočtu věcných břemen			C _N	Kč				6 533 957,87
Náklady na dokončení stavby (bez Kp)				Kč				0,00
Cena dokončené stavby vč. ev. technol. zařízení, s Kp				Kč				6 533 957,87

- Analýza jednotlivých veličin vkládaných do vzorce pro výpočet práva stavby metodou ABN14 (případně metodou Monte Carlo), pro různé roky - v okamžiku zřízení práva stavby, kdy ještě stavba nestojí, s tím, že počet roků stavebních prací bude $m = 2$ roky, každý rok jako záporná položka polovina ceny stavby, následně první rok, kdy už je polovina stavby hotová a zbývá ještě dodělat druhou polovinu, ve třetím roce už první závorka nebude atd.,
- proměnlivý může být i počet let práva stavby (maximum je dle NOZ 99 let).

Cena práva stavby s nezřízenou stavbou podle § 16a odst. 1,2 zákona č. 151/1997 Sb.		
Obvyklé nájemné z pozemků lze objektivně zjistit		
Vypočteno v tab. procesoru MS Excel programem ABN14		
Údaje o právu stavby		
Druh a obsah práva stavby <i>bytový dům , 8 bytových jednotek</i>		
Přesné určení pozemku, na němž právo stavby vázne <i>101,102,103,104,105 , kú. Veverčí</i>		
Oprávněná osoba (vlastník práva stavby) <i>Borkovec</i>		
Povinná osoba (vlastník pozemku) <i>Šmídová</i>		
Pramen údajů k právu stavby <i>Místní šetření</i>		
Výpočet ročního užítu (ru) z práva stavby		
§ 16a odst. 1	$CPS_N = ru \times t$	
ru.....roční užitek z práva stavby v Kč,		
tpočet let dalšího užívání do zániku práva stavby, nejvýše však 5 let.		
§ 16a odst. 2: Roční užitek práva stavby bez zřízené stavby se určí ve výši obvyklého nájemného z pozemku, popřípadě části pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby.		
Je možno zjistit obvyklé nájemné z pozemku, popřípadě části pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby?		ano
Postup pro případ, že je možno zjistit obvyklé nájemné		
Nájemné jednotkové obvyklé roční z pozemku, na němž je zřízeno právo stavby	Kč/m ²	50,00
Výměra pozemku (pozemků), popřípadě části pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby, celkem	m ²	2 255,00

Nájemné roční obvyklé z pozemku (pozemků), popřípadě části pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby, celkem	Kč	112 750,00
<i>Výpočet ceny práva stavby</i>		
Počet let užívání práva - <i>t</i> - dle smlouvy	roků	2
Max. počet let dle § 16a odst. 1	roků	5
Počet let užívání práva pro výpočet	roků	2
Cena práva stavby CPS_N podle § 16a odst. 1, 2 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	225 500,00

Nájemné jednotkové obvyklé roční z pozemku, na němž je zřízeno právo stavby 50,00 Kč/m²
Na základě osobní zkušenosti o pronájmu zahrady v dané lokalitě.

12.4 POROVNÁNÍ VÝPOČTŮ PRÁVA STAVBY SE VZORCEM VYHLÁŠKY

Výpočet vzorce jsem provedl pomocí MS Office Exel. Zhotovil jsem 99 záložek-právo stavby se zřízenou stavbou. Jednotlivé záložky jsem navzájem programově provázal tak, že při zadání do první složky vstupních údajů, mohu okamžitě ve složce – rekapitulace, zjistit různé vztahy ve vztahu délce práva stavby (0- 99 let).

Různým zadáním různých parametrů:

- Bylo právo stavby zřízeno za úplaty a ujednala se úplata v opětujících dávkách jako stavební plat? V kladném případě výše dávky ročně (jinak 0,00).
- Cena pozemku, na němž je zřízeno právo stavby (resp. pozemků, části pozemku).
- n ...počet let dalšího užívání do zániku práva stavby (určí se z veřejného seznamu).
- Typ stavby.
- i míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k oceňovací vyhlášce.
- Je ve smlouvě ujednána výše náhrady?
- Výše sjednané náhrady

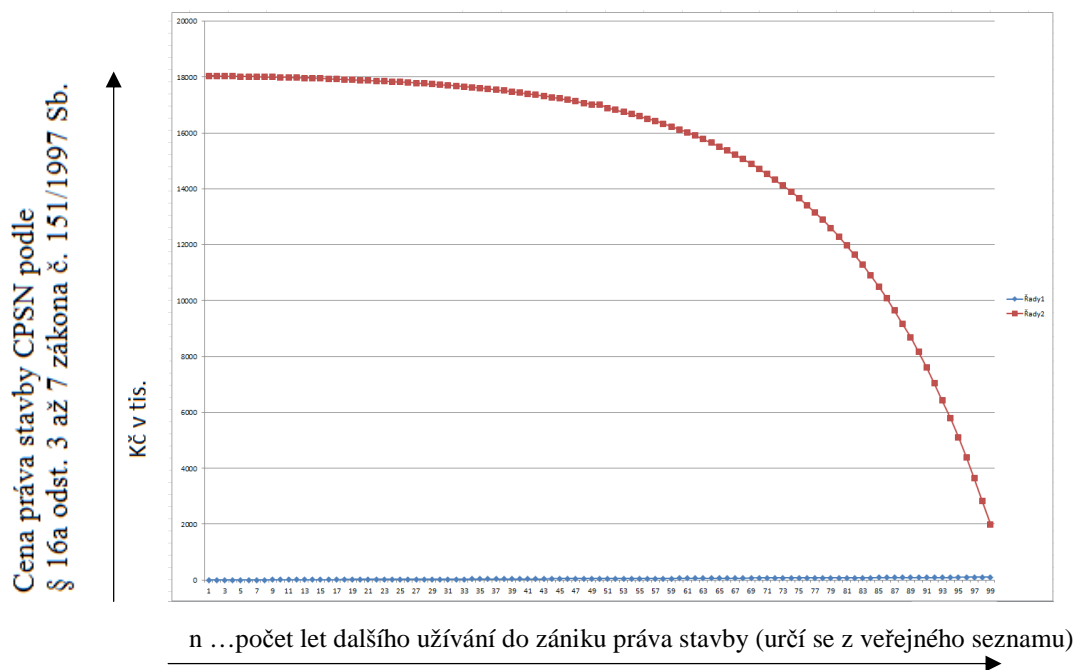
Příklad:

Výpočet jsem provedl na bytový dům, uvedený v kapitole 12.

Případ opětuji se dávky - stavební plat		
Bylo právo stavby zřízeno za úplaty a ujednala se úplata v opětujiích dávkách jako stavební plat? V kladném případě výše dávky ročně (jinak 0,00)	Kč	80 000,00
Výpočet ročního užítu z ceny stavby a pozemků		
Cena pozemku, na němž je zřízeno právo stavby (resp. pozemků, části pozemku)	Kč	14 837 900,00
Cena stavby vyhovující právu stavby	Kč	6 701 495,25
Celkem pozemek + stavba	Kč	21 539 395,25
Výše užítu v procentech z ceny stavby + pozemku (§ 16a odst. 4)	%	5,00
Výše užítu v procentech z ceny stavby + pozemku (§ 16a odst. 4, 5)	Kč	1 076 969,76
Stavební plat ročně, byl-li sjednán (odpočet)	Kč	-80 000,00
Součet	Kč	996 969,76
Roční užitek (ru) z pozemku (pozemků), popřípadě části pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby, podle odst. 4 a 5 (min. 0,00)	Kč	996 969,76
n ...počet let dalšího užívání do zániku práva stavby (urči se z veřejného seznamu)	roků	99
Typ stavby		13
i ...míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k oceňovací vyhlášce	%	5,50
i ...míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k oceňovací vyhlášce, v setinném vyjádření	-	0,06
Úročitel $q = (1+i)$	-	1,06
Mocnina $(1+i)^n$		200,44
Náhrada při zániku práva stavby		
<i>(7) Výše náhrady se urči podle ujednání ve smlouvě, není-li ve smlouvě nic jiného ujednáno, činí výše náhrady polovinu ceny stavby.</i>		
Je ve smlouvě ujednána výše náhrady?	ano/ne	ano
Výše sjednané náhrady	Kč	2 000 000,00
Polovina cena stavby	Kč	3 350 747,63
Výše náhrady při zániku práva stavby (N)	Kč	2 000 000,00
Cena práva stavby CPS_N podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	18 046 268,03

dobu trvání			Cena práva stavby CPSN podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb.	tis. Kč		meziroční cena práva stavby
	zbývá	celkově				
1	98	99	18 046 268,03		18 046,27	0,00
2	97	99	18 037 174,61		18 037,17	9 093,42
3	96	99	18 032 249,46		18 032,25	4 925,15
4	95	99	18 027 053,41		18 027,05	5 196,05
5	94	99	18 021 571,59		18 021,57	5 481,82
6	93	99	18 015 788,26		18 015,79	5 783,33
7	92	99	18 009 686,86		18 009,69	6 101,40
8	91	99	18 003 249,87		18 003,25	6 436,99
9	90	99	17 996 458,85		17 996,46	6 791,02
10	89	99	17 989 294,32		17 989,29	7 164,53
11	88	99	17 981 735,75		17 981,74	7 558,57
12	87	99	17 973 761,45		17 973,76	7 974,30
13	86	99	17 965 348,57		17 965,35	8 412,88
14	85	99	17 956 472,98		17 956,47	8 875,59
15	84	99	17 947 109,23		17 947,11	9 363,75
16	83	99	17 937 230,48		17 937,23	9 878,75
17	82	99	17 926 808,39		17 926,81	10 422,09
18	81	99	17 915 813,09		17 915,81	10 995,30
19	80	99	17 904 213,05		17 904,21	11 600,04
20	79	99	17 891 975,00		17 891,98	12 238,05
21	78	99	17 879 063,86		17 879,06	12 911,14
22	77	99	17 865 442,61		17 865,44	13 621,25
23	76	99	17 851 072,20		17 851,07	14 370,41
24	75	99	17 835 911,40		17 835,91	15 160,80
25	74	99	17 819 916,77		17 819,92	15 994,63
26	73	99	17 803 042,43		17 803,04	16 874,34
27	72	99	17 785 240,00		17 785,24	17 802,43
28	71	99	17 766 458,44		17 766,46	18 781,56
29	70	99	17 746 643,89		17 746,64	19 814,55
30	69	99	17 725 739,54		17 725,74	20 904,35
31	68	99	17 703 685,45		17 703,69	22 054,09
32	67	99	17 680 418,39		17 680,42	23 267,06
33	66	99	17 655 871,64		17 655,87	24 546,75
34	65	99	17 629 974,82		17 629,97	25 896,82
35	64	99	17 602 653,67		17 602,65	27 321,15
36	63	99	17 573 829,86		17 573,83	28 823,81
37	62	99	17 543 420,74		17 543,42	30 409,12
38	61	99	17 511 339,11		17 511,34	32 081,63
39	60	99	17 477 493,00		17 477,49	33 846,11
40	59	99	17 441 785,36		17 441,79	35 707,64
41	58	99	17 404 113,79		17 404,11	37 671,57
42	57	99	17 364 370,28		17 364,37	39 743,51
43	56	99	17 322 440,89		17 322,44	41 929,39
44	55	99	17 278 205,37		17 278,21	44 235,52
45	54	99	17 231 536,91		17 231,54	46 668,46

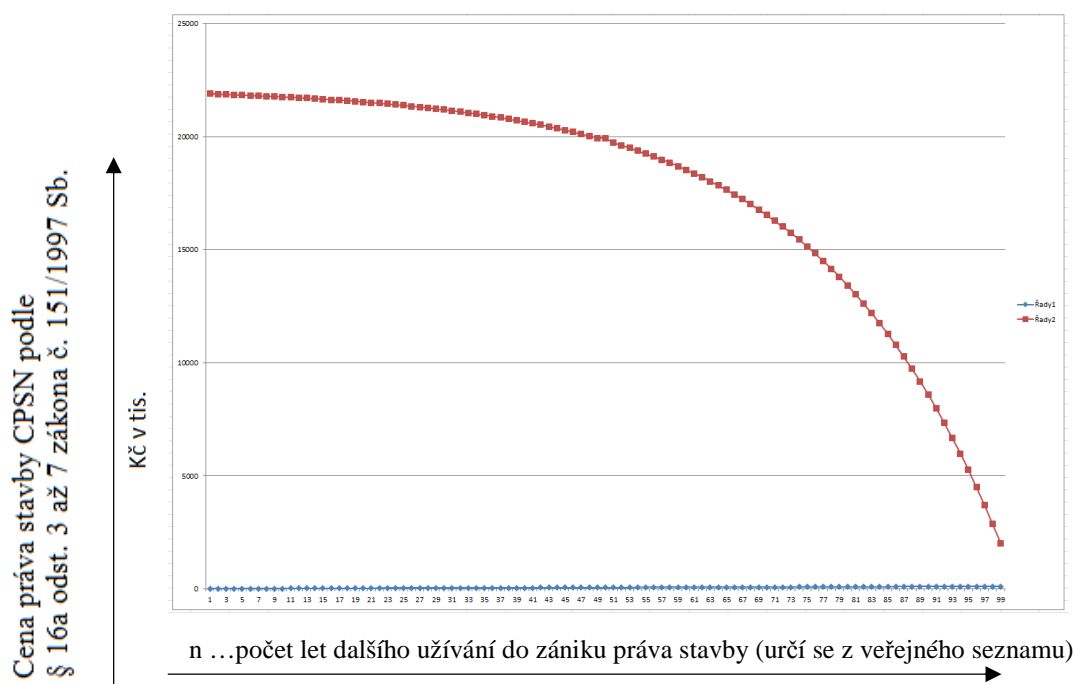
doba trvání		zbývá	celkově	Cena práva stavby CPSN podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb.	tis. Kč	meziroční cena práva stavby
46	53	99		17 182 301,67	17 182,30	49 235,24
47	52	99		17 130 358,50	17 130,36	51 943,17
48	51	99		17 075 558,46	17 075,56	54 800,04
49	50	99		17 017 744,41	17 017,74	57 814,05
50	49	99		17 017 744,41	17 017,74	0,00
51	48	99		16 892 402,11	16 892,40	125 342,30
52	47	99		16 824 514,46	16 824,51	67 887,65
53	46	99		16 752 893,00	16 752,89	71 621,46
54	45	99		16 677 332,35	16 677,33	75 560,65
55	44	99		16 597 615,87	16 597,62	79 716,48
56	43	99		16 513 514,98	16 513,51	84 100,89
57	42	99		16 424 788,54	16 424,79	88 726,44
58	41	99		16 331 182,15	16 331,18	93 606,39
59	40	99		16 232 427,40	16 232,43	98 754,75
60	39	99		16 128 241,15	16 128,24	104 186,25
61	38	99		16 018 324,65	16 018,32	109 916,50
62	37	99		15 902 362,74	15 902,36	115 961,91
63	36	99		15 780 022,93	15 780,02	122 339,81
64	35	99		15 650 954,43	15 650,95	129 068,50
65	34	99		15 514 787,16	15 514,79	136 167,27
66	33	99		15 371 130,69	15 371,13	143 656,47
67	32	99		15 219 573,11	15 219,57	151 557,58
68	31	99		15 059 679,87	15 059,68	159 893,24
69	30	99		14 890 992,50	14 890,99	168 687,37
70	29	99		14 713 027,33	14 713,03	177 965,17
71	28	99		14 525 274,07	14 525,27	187 753,26
72	27	99		14 327 194,38	14 327,19	198 079,69
73	26	99		14 118 220,31	14 118,22	208 974,07
74	25	99		13 897 752,66	13 897,75	220 467,65
75	24	99		13 665 159,30	13 665,16	232 593,36
76	23	99		13 419 773,30	13 419,77	245 386,00
77	22	99		13 160 891,06	13 160,89	258 882,24
78	21	99		12 887 770,31	12 887,77	273 120,75
79	20	99		12 599 627,91	12 599,63	288 142,40
80	19	99		12 295 637,69	12 295,64	303 990,22
81	18	99		11 974 928,00	11 974,93	320 709,69
82	17	99		11 636 579,27	11 636,58	338 348,73
83	16	99		11 279 621,37	11 279,62	356 957,90
84	15	99		10 903 030,79	10 903,03	376 590,58
85	14	99		10 505 727,72	10 505,73	397 303,07
86	13	99		10 086 572,98	10 086,57	419 154,74
87	12	99		9 644 364,73	9 644,36	442 208,25
88	11	99		9 177 835,03	9 177,84	466 529,70
89	10	99		8 685 646,19	8 685,65	492 188,84
90	9	99		8 166 386,97	8 166,39	519 259,22
91	8	99		7 618 568,49	7 618,57	547 818,48
92	7	99		7 040 619,99	7 040,62	577 948,50
93	6	99		6 430 884,33	6 430,88	609 735,66
94	5	99		5 787 613,21	5 787,61	643 271,12
95	4	99		5 108 962,17	5 108,96	678 651,04
96	3	99		4 392 985,33	4 392,99	715 976,84
97	2	99		3 637 629,76	3 637,63	755 355,57
98	1	99		2 840 729,63	2 840,73	796 900,13
99	0	99		2 000 000,00	2 000,00	840 729,63



Obr. č. 32. Cena práva stavby CPS_N podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb. ve vztahu k počtu let užívání (111)

V případě, že bychom vyhodnocoval právo stavby pro bytové domy netypové,

imíra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k oceňovací vyhlášce - 4,5%
při dodržení ostatních parametrů



Obr. č. 3. Cena práva stavby CPS_N podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb. ve vztahu k počtu let užívání [111]

Případ opěťující se dávky - stavební plat		
Bylo právo stavby zřízeno za úplaty a ujednala se úplata v opěťujících dávkách jako stavební plat? V kladném případě výše dávky ročně (jinak 0,00)	Kč	80 000,00
Výpočet ročního užitku z ceny stavby a pozemků		
Cena pozemku, na němž je zřízeno právo stavby (resp. pozemků, části pozemku)	Kč	14 837 900,00
Cena stavby vyhovující právu stavby	Kč	6 701 495,25
Celkem pozemek + stavba	Kč	21 539 395,25
Výše užitku v procentech z ceny stavby + pozemku (§ 16a odst. 4)	%	5,00
Výše užitku v procentech z ceny stavby + pozemku (§ 16a odst. 4, 5)	Kč	1 076 969,76
Stavební plat ročně, byl-li sjednán (odpočet)	Kč	-80 000,00
Součet	Kč	996 969,76
Roční užitek (ru) z pozemku (pozemků), popřípadě části pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby, podle odst. 4 a 5 (min. 0,00)	Kč	996 969,76
n ...počet let dalšího užívání do zániku práva stavby (určí se z veřejného seznamu)	roků	99
Typ stavby		13
imíra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k oceňovací vyhlášce	%	4,50
imíra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k oceňovací vyhlášce, v setinném vyjádření	-	0,05
Úročíteľ $q = (1+i)$	-	1,05
Mocnina $(1+i)^n$		78,08
Náhrada při zániku práva stavby		
<i>(7) Výše náhrady se určí podle ujednání ve smlouvě, není-li ve smlouvě nic jiného ujednáno, činí výše náhrady polovinu ceny stavby.</i>		
Je ve smlouvě ujednána výše náhrady?	ano/ne	ano
Výše sjednané náhrady	Kč	2 000 000,00
Polovina cena stavby	Kč	3 350 747,63
Výše náhrady při zániku práva stavby (N)	Kč	2 000 000,00
Cena práva stavby CPS_N podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	21 896 736,34

Z porovnání obou příkladů je zřejmé, že změnou i míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k oceňovací vyhlášce z 5.50 na 4.50 se změnila hodnota ceny práva stavby CPS_N podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb. o 3 850 468,31 Kč.

			Cena práva stavby CPSN podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb.		tis. Kč		meziroční cena práva stavby	
doba trvání	zbývá	celkově						
1	98	99	21 896 736,34	21 896,74			0,00	
2	97	99	21 872 980,34	21 872,98			23 756,00	
3	96	99	21 860 294,69	21 860,29			12 685,65	
4	95	99	21 847 038,19	21 847,04			13 256,50	
5	94	99	21 833 185,14	21 833,19			13 853,05	
6	93	99	21 818 708,71	21 818,71			14 476,43	
7	92	99	21 803 580,84	21 803,58			15 127,87	
8	91	99	21 787 772,22	21 787,77			15 808,62	
9	90	99	21 771 252,20	21 771,25			16 520,02	
10	89	99	21 753 988,79	21 753,99			17 263,41	



90	9	99	8 592 573,19	8 592,57	584 022,94
91	8	99	7 982 269,22	7 982,27	610 303,97
92	7	99	7 344 501,57	7 344,50	637 767,65
93	6	99	6 678 034,38	6 678,03	666 467,19
94	5	99	5 981 576,17	5 981,58	696 458,21
95	4	99	5 253 777,33	5 253,78	727 798,84
96	3	99	4 493 227,55	4 493,23	760 549,78
97	2	99	3 698 453,02	3 698,45	794 774,53
98	1	99	2 867 913,65	2 867,91	830 539,37
99	0	99	2 000 000,00	2 000,00	867 913,65

12.5 VYHODNOCENÍ PŘÍKLADU PRÁVA STAVBY

Oceňování práva stavby je velice složité. Do daných výpočtů zasahuje mnoho neznámých veličin. Lokalita umístění stavby, velikost pozemku, velikost uvažované stavby, DOSS, stavební zákon v platném znění, platný územní plán atd.

S ohledem na výše uvedené příklady je nutné při ocenění práva stavby postupovat podle navrženého algoritmu oceňování práva stavby. Navržený systém je otevřený s tím, že v průběhu roků lze algoritmy a vstupní veličiny upřesňovat.

Nedílnou součástí znaleckého posudku je odborná způsobilost znalce nejenom na oceňování práva stavby.

13 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK, LATINSKÝCH NÁZVŮ

<i>C</i>	časová cena stavby
<i>CPS_N</i>	cena práva stavby s nezřízenou stavbou,
<i>CPS_Z</i>	cena práva stavby se zřízenou stavbou,
<i>CV</i>	cena určená výnosovým způsobem v Kč,
<i>i</i>	míra kapitalizace v setinném vyjádření,
<i>n</i>	počet let dalšího užívání do zániku práva stavby,
<i>n</i>	doba dalšího trvání stavby (roků),
<i>N</i>	náhrada při zániku práva stavby v Kč,
<i>NPV</i>	Netto Present Value – čistá současná hodnota,
<i>p</i>	míra kapitalizace v procentech,
<i>PS</i>	Poslanecká sněmovna,
<i>ru</i>	roční užitek z práva stavby v Kč,
<i>t</i>	počet let dalšího užívání do zániku práva stavby,
<i>q</i>	úročitel,
<i>VL</i>	Vláda,
<i>z_i</i>	příjmy,

<i>certus an, incertus quando</i>	den, který jistě nastane, a neví se, kdy
<i>contra legem</i>	právní norma
<i>habitatio</i>	osobní služebnost obývání bytu nebo domu
<i>in fraudem legis</i>	obcházení zákona (ne v doslovném rozporu s právní normou ale takové, které chce dosáhnout cíle právem nepředpokládaného)
<i>in personam</i>	věcné břemeno
<i>netto Present Value</i>	čistá současná hodnota
<i>superficiální zásada</i>	zásada vrchní stavby
<i>superficies solo cedit</i>	pozemek a stavba jedno jsou
<i>servitus praediorum urbanorum</i>	pozemková služebnost městská (domovní)
<i>voluntas</i>	vůle

14 PŘEHLED LITERATURY, PRÁVNÍ INFORMACE

14.1 Literatura

V současné době je nedostatek odborné literatury, která by právo stavby řešila.

Daný problém právo stavby byl řešen například v těchto publikacích:

- [1] BRADÁČ, A.: *Novelizace českého občanského zákoníku II - Právo stavby*. Soudní inženýrství, časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech, číslo 2-3, Akademické nakladatelství, Cerm s.r. o. Brno, 2011, ISSN 1211-443X
- [2] BRADÁČ, A.: *CO PŘINESE NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK?*, Upravený příspěvek V. mezinárodní konference soudních znalců v Bratislavě 15.-16.6.2012.
- [3] BRADÁČ, A.: *CO PŘINESE NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK?*. Soudní inženýrství, časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech, číslo 2, Akademické nakladatelství, Cerm s.r. o. Brno, 2012, ISSN 1211-443X
- [3] Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.: *Připomínky k návrhu nové vyhlášky o provedení zákona č. 151/1997 Sb. * Listopad 2013.*
- [4] DAŇHEL, P.: *Právo stavby – prováděcí předpis z roku 1912., OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.*
- [5] *Pro právo stavby 1938*, KRAVÁK, A.: Právo stavby, vydal Spolek pro právo stavby – Praha III – Nerudova ul.247, Praha, 1913, str. 59-67.
- [6] KOVAŘOVIČ J., POPPER B.: *Rukověť pro odhady nemovitostí. NÁKLADEM VLASTNÍM, PRAHA, 1935., STR. 179 -181.*

Další literatura

- [7] Bradáč A. a kol.: *Úřední oceňování majetku 2013*. 1. vydání. Akademické nakladatelství Cerm s.r. o. Brno, 2012.
- [8] Bradáč A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitosti*. 8. vydání 2009. Akademické nakladatelství Cerm s.r. o. Brno, 2009, ISBN 978-80-7204-630-0
- [9] Bradáč A., Fiala J. a kol.: *Rádce majitele nemovitosti*. 2. vydání 2005. Linde Praha a. s., 2005.
- [10] Bradáč A., Fiala J.: *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)*. 3. vydání. Linde Praha a. s., 2004.
- [11] Bradáč, A. a kolektiv.: *Věcná břemena od A do Z*. 4. vyd., v Linde Praha 2009. ISBN 978-80 7201-761-4.
- [12] Dvořák P., Vobořil O.: *Předpisy pro stavby speciální*. Linde Praha a. s., 1997.
- [13] Eliáš, K. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolter Kluwer ČR, 2013.316 s, str.229.
- [14] Hába I., Janas T., Švancarová, Š.: *Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva I. a II. díl*, ABF, Nakladatelství ARCH, 2003, Praha.

- [15] *Občanský soudní řád s komentářem* (Doc. JUDr. Petr Hlavsa, CSc.).
Poradce 2000/12 - 13.
- [16] Plos.J.: *Nový stavební zákon s komentářem – pro praxi*: Nakladatelství Grada.
- [17] *Zákon o veřejných dražbách s komentářem* (Mgr. Petr Mikšovský).
Poradce 2000/12 - 13.
- [18] Janíček.P., Marek J. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí*, edice Expert, ISBN:978-80-247-4127-7

14.2 Výpočetní program

Výpočetní program:

- [19] Bradáč, A.: *ABN – systém pro oceňování nemovitostí.*, v Akademickém nakladatelství CERM, s.r.o.
- [20] *Program simulace Monte Carlo*
- [21] *Program MATLAB*, primárně určen pro vědecké účely

14.3 Zákony

- [22] **Sbírka zákonů od r. 1945** viz: www.mvcr.cz
- [23] **Zákon č. 73/1952 Sb.**, ve znění zákona č. 107/1990 Sb.
- [24] **Zákon č. 50/1976 Sb.**, ve znění zákona č. 103/1990 Sb. a zákona č. 262/1992 Sb.
- [25] **Zákon č. 116/1990 Sb.**, o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.
- [26] **Zákon č. 229/1991 Sb.**, o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění.
- [27] **Zákon č. 513/1991 Sb.** – obchodní zákoník.
- [28] **Zákon č. 357/1992 Sb.**, o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí, v platném znění.
- [29] **Zákon č. 344/1992 Sb.**, katastrální zákon.
- [30] **Zákon č. 72/1994 Sb.**, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy (zákon o vlastnictví bytů).), ve znění zákona č. 273/1994 Sb.
- [31] **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). **poslední aktualizace:** zákonem 303/2013 Sb. - s účinností od 1.ledna 2014
- [32] **Zákon č. 184/2006 Sb.**, o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.
- [33] **Zákon č. 89/2012 Sb.**, občanský zákoník, (NOZ).
<http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=89&r=2012>, zde jsou uvedeny „derogace aktivní“.

- [34] **Novela stavebního zákona č. 183/ 2006 Sb.**, *ve znění podle stavu k 1.1. 2013.*
- [35] **Zákon č. 256/2013 Sb.**, publikovaný dne 23.srpna 2013 v částce 99 Sbírky, *o katastru nemovitosti (katastrální zákon, zákon nabyt účinnost 1.1.2014).*
- [36] **Občanský zákoník** ve znění účinném **od 1. 1. 2013**, *naposledy novelizován zákonem č.428/2011 Sb. ze dne 6. listopadu 2011.*
- [37] **Zákon č. 303/2013 Sb.**, publikovaný dne 30.září 2013 v částce 116 Sbírky, *kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva.*
- [38] **Zákon č. 304/2013 Sb.**, publikovaný dne 30.září 2013 v částce 116 Sbírky, *o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.*
- [39] **Zákon č. 311/2013 Sb.**, publikovaný dne 4.října 2013 v částce 118 Sbírky, *o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.*

14.4 Zákonná opatření senátu

- [40] **Zákonná opatření senátu č.341/2013 Sb.**,

14.5 Vyhlášky

- [41] **Vyhláška č. 71/1965 Sb.**, *ústřední komise lidové kontroly a statistiky o zavedení a využívání jednotné klasifikace průmyslových oborů a výrobků a jednotné klasifikace výrobků v zemědělství a v lesnictví.*
- [42] **Vyhláška Federálního statistického úřadu č. 114/1972 Sb.**, *o zavedení a využívání jednotné klasifikace výkonů.*
- [43] **Vyhláška Federálního statistického úřadu č. 124/1980 Sb.**, *o jednotné klasifikaci stavebních objektů a stavebních prací výrobní povahy.*
- [44] **Vyhláška Federálního statistického úřadu č. 117/1981 Sb.**, *o zavedení a využívání jednotné klasifikace průmyslových prací výrobní povahy.*
- [45] **Vyhláška č. 182/1988 Sb.**, *o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků.*

Platnost předpisu: Zrušen předpisem 393/1991 Sb.

Nabývá účinnosti: 01.01.1989

Pozbývá účinnosti: 1. listopadu 1991

- [46] **Vyhláška č. 316/1990 Sb.** kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 182/1988 Sb., *o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků.*

Platnost předpisu: Zrušen předpisem 393/1991 Sb.

Nabývá účinnosti: 01.09.1990

Pozbývá účinnosti: 1. listopadu 1991

- [47] **Vyhláška č. 589/1990 Sb.**, kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.
Platnost předpisu: Zrušen předpisem 393/1991 Sb.
Nabývá účinnosti: 01.01.1991
Pozbývá účinnosti: 1. listopadu 1991
- [48] **Vyhláška č. 40/1991 Sb.**, kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. a vyhlášky č. 589/1990 Sb.
Platnost předpisu: Zrušen předpisem 393/1991 Sb.
Nabývá účinnosti: 21.01.1991
Pozbývá účinnosti: 1. listopadu 1991
- [49] **Vyhláška č. 393/1991 Sb.**, o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků.
Platnost předpisu: Zrušen předpisem 178/1994 Sb.
Nabývá účinnosti: 01.11.1991
Pozbývá účinnosti: 1. listopadu 1994
- [50] **Vyhláška č. 110/1992 Sb.**, kterou se doplňuje vyhláška č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků
Platnost předpisu: Zrušen předpisem 178/1994 Sb.
Nabývá účinnosti: 24.03.1992
Pozbývá účinnosti: 1. listopadu 1994
- [51] **Vyhláška č. 611/1992 Sb.**, kterou se mění a doplňuje vyhláška ministerstva financí České republiky č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění vyhlášky č. 110/1992 Sb.
Platnost předpisu: Zrušen předpisem 178/1994 Sb.
Nabývá účinnosti: 01.01.1993
Pozbývá účinnosti: 1. listopadu 1994
- [52] **Vyhláška č. 72/1994 Sb.**, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
Platnost předpisu: 29.04.1994
Nabývá účinnosti: 01.05.1994
Pozbývá účinnosti: Zrušen od 01.01.2014

- [53] **Vyhláška č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.**
Platnost předpisu: Zrušen předpisem 279/1997 Sb.
Nabývá účinnosti: 1.listopadu1994
Pozbývá účinnosti: 1. ledna 1998
- [54] **Vyhláška č. 295/1995 Sb.,** kterou se mění a doplňuje vyhláška Ministerstva financí č. 178/1994 Sb., *o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů*
Platnost předpisu: Zrušen předpisem 279/1997 Sb.
Nabývá účinnosti: 1.ledna.1996
Pozbývá účinnosti: 1. .ledna.1998
- [55] **Vyhláška č. 279/1997 Sb.,** kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).*
Platnost předpisu: Zrušen předpisem 540/2002 Sb.
Nabývá účinnosti: 1. ledna 1998
Pozbývá účinnosti: 1. ledna 2003
- [56] **Vyhláška č. 127/1999 Sb.,** kterou se mění vyhláška Ministerstva financí č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).*
Platnost předpisu: Zrušen předpisem 540/2002 Sb.
Nabývá účinnosti: 1. července 1999
Pozbývá účinnosti: 1. ledna 2003
- [57] **Vyhláška č. 173/2000 Sb.,** kterou se mění vyhláška Ministerstva financí č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb.*
Platnost předpisu: Zrušen předpisem 540/2002 Sb.
Nabývá účinnosti: 1.července 2000
Pozbývá účinnosti: 1. ledna 2003
- [58] **Vyhláška č. 338/2001 Sb.,** kterou se mění vyhláška Ministerstva financí č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb. a vyhlášky č. 173/2000 Sb.*
Platnost předpisu: Zrušen předpisem 540/2002 Sb.
Nabývá účinnosti: 1. října 2001
Pozbývá účinnosti: 1. ledna 2003

- [59] **Vyhláška č. 325/2002 Sb.**, kterou se mění vyhláška Ministerstva financí č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku a o změně některých zákonů* (zákon o oceňování majetku), *ve znění pozdějších předpisů*.
- Platnost předpisu: Zrušen předpisem 540/2002 Sb.
- Nabývá účinnosti: 19. července 2002
- Pozbývá účinnosti: 1. ledna 2003
- [60] **Vyhláška č. 540/2002 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku a o změně některých zákonů* (zákon o oceňování majetku).
- Platnost předpisu: Zrušen předpisem 3/2008 Sb.
- Nabývá účinnosti: 1. ledna 2003
- Pozbývá účinnosti: 1. února 2008
- [61] **Vyhláška č. 452/2003 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku a o změně některých zákonů* (zákon o oceňování majetku).
- Platnost předpisu: Zrušen předpisem 3/2008 Sb.
- Nabývá účinnosti: 1. ledna 2004
- Pozbývá účinnosti: 1. února 2008
- [62] **Vyhláška č. 640/2004 Sb.**, kterou se mění vyhláška Ministerstva financí č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku a o změně některých zákonů* (zákon o oceňování majetku), *ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb.*
- Platnost předpisu: Zrušen předpisem 3/2008 Sb.
- Nabývá účinnosti: 1. ledna 2005
- Pozbývá účinnosti: 1. února 2008
- [63] **Vyhláška č. 345/2004 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 162/2001 Sb., *o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky*, *ve znění vyhlášky č. 460/2003 Sb.*
- Platnost předpisu: 03.06.2004
- Nabývá účinnosti: 03.06.2004
- Pozbývá účinnosti:
- [64] **Vyhláška č. 617/2006 Sb.**, vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku a o změně některých zákonů* (zákon o oceňování majetku), *ve znění pozdějších předpisů*.
- Platnost předpisu: Zrušen předpisem 3/2008 Sb.
- Nabývá účinnosti: 1. ledna 2007
- Pozbývá účinnosti: 1. února 2008

- [65] **Vyhláška č. 26/2007 Sb.**, , kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška)
- Platnost předpisu: 19.02.2007
- Nabývá účinnosti: 01.03.2007
- Pozbývá účinnosti: 01.01.2014
- [66] **Vyhláška č. 76/2007 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- Platnost předpisu: Zrušen předpisem 3/2008 Sb.
- Nabývá účinnosti: 13. dubna 2007
- Pozbývá účinnosti: 1. února 2008
- [67] **Vyhláška č. 3/2008 Sb.**, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).
- Platnost předpisu: Zrušen předpisem 441/2013 Sb.
- Nabývá účinnosti: 1. února 2008
- Pozbývá účinnosti: 1. ledna 2014
- [68] **Vyhláška č. 456/2008 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).
- Platnost předpisu: Zrušen předpisem 441/2013 Sb.
- Nabývá účinnosti: 1. ledna 2009
- Pozbývá účinnosti: 1. ledna 2014
- [69] **Vyhláška č. 460/2009 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.
- Platnost předpisu: Zrušen předpisem 441/2013 Sb.
- Nabývá účinnosti: 1. ledna 2010
- Pozbývá účinnosti: 1. ledna 2014

- [70] **Vyhláška č. 364/2010 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., *o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.*
- Platnost předpisu: Zrušen předpisem 441/2013 Sb.
- Nabývá účinnosti: 1. ledna 2011
- Pozbývá účinnosti: 1. ledna 2014
- [71] **Vyhláška č. 387/2011 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., *o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.*
- Platnost předpisu: Zrušen předpisem 441/2013 Sb.
- Nabývá účinnosti: 1. ledna 2012
- Pozbývá účinnosti: 1. ledna 2014
- [72] **Vyhláška č. 450/2012 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., *o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.*
- Platnost předpisu: Zrušen předpisem 441/2013 Sb.
- Nabývá účinnosti: 1. ledna 2013
- Pozbývá účinnosti: 1. ledna 2014
- [73] **Vyhláška č. 352/2013 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 412/2008 Sb., publikovaná dne 8.listopadu 2013 v částce 139 Sbírky, *o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů.*
- [74] **Vyhláška č. 356/2013 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 412/2008 Sb., publikovaná dne 11.listopadu 2013 v částce 140 Sbírky, *o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů.*
- Platnost předpisu: 11.11.2013
- Nabývá účinnosti: 01.01.2014
- Pozbývá účinnosti:
- [75] **Vyhláška č. 357/2013 Sb.**, publikovaná dne 18.listopadu 2013 v částce 141 Sbírky, *o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).*
- Platnost předpisu: 18.11.2013
- Nabývá účinnosti: 01.01.2014
- Pozbývá účinnosti:

- [76] **Vyhláška č. 358/2013 Sb.**, publikovaná dne 18.listopadu 2013 v částce 141 Sbírky, *o poskytování údajů z katastru nemovitostí*.
Platnost předpisu: 18.11.2013
Nabývá účinnosti: 01.01.2014
Pozbývá účinnosti:
- [77] **Vyhláška č. 359/2013 Sb.**, publikovaná dne 18.listopadu 2013 v částce 141 Sbírky, *o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu*.
Platnost předpisu: 18.11.2013
Nabývá účinnosti: 01.01.2014
Pozbývá účinnosti:
- [78] **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, vyhláška k provedení zákona, *o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) - s účinností od 1. ledna 2014*, vyhláška byla publikována ve Sbírce zákonů pod č. 173 dne 31. prosince 2013.
Platnost předpisu: 31.12.2013
Nabývá účinnosti: 01.01.2014
Pozbývá účinnosti:

14.6 Nařízení vlády

- [79] **Nařízení vlády ČSSR č. 228/1988 Sb.**, *kterým se vydává celní sazebník obchodního zboží*.
- [80] **Nařízení vlády č. 318/2013 Sb.**, publikované dne 14.října 2013 v částce 121 Sbírky, *o stanovení národního seznamu evropsky významných lokalit*.

14.7 Sdělení

- [81] **Sdělení č. 368/2013 Sb.**, publikované dne 25.listopadu 2013 v částce 144 Sbírky, *Českého úřadu zeměměřického a katastrálního Seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu 2014*.

14.8 Právní informace internetové odkazy

- [82] <http://www.mfcr.cz/cs/legislative/legislativni-dokumenty/2013/vyhlaska-c-441-2013-sb-16290>
- [83] <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/zavedeni-prava-stavby-do-obcanskeho-prava/>
- [84] <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-356>
- [85] <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=7&ct=5&ct1=1>
- [86] <http://www.gesetze-im-internet.de> Spolkové ministerstvo spravedlnosti

[87] <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bbaug/gesamt.pdf>

Spolkové ministerstvo spravedlnosti

14.9 Seznam pramenů

- [88] PROF.ING.ALBERT BRADÁČ, DRSC., konzultace 2.pol. 2013.
- [89] ING. LUBOMÍR WEIGEL, CSC.: *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území české republiky (1897 – 1994).* ,2012, FINAL TISK s.r.o., ISBN 978-80-7204-652-2
- [90] HARRASOWSKY, Philipp Harras von. *Der Codex Theresianus und seine Umarbeitungen.* Band I. – III. Wien : Druck und Verlag von Carl Gerold's Sohn, 1883 – 1884, 290 s., 534 s., 440 s.
- [91] *Obecný občanský zákoník rakouský.* Ve Vídni : Nákladem vydavatelovým, 1872. 239 s.
- [92] *Obecný zákoník občanský mocnářství rakouského a nařízení pozdější k němu se vztahující.* V Praze : Jindř. Mercy, 1885. 658 s.
- [93] JOKLÍK, František. *Obecný zákoník občanský pro republiku československou vyhlášený patentem ze dne 1. června 1811 č. 946 sb. z. s. ve znění, jež se některým paragrafům dostalo cís. nařízeními ze dne 12. října 1914 č. 276 ř.z., ze dne 22. července 1915 č. 208 ř.z. a ze dne 19. března 1916 č. 69 ř.z.* Praha : Nakladatelství Hejda & Tuček, 1920. 412 s.
- [94] NOVÁK, Karel a kol. *Obecný občanský zákoník platný v Čechách, na Moravě a ve Slezsku se zákony doplňujícími.* Praha : Nákladem Spolku československých právníků "Všehrd", 1930. 580 s.
- [95] ROUČEK, František. *Československý obecný zákoník občanský a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* 2. dopl. vyd. Praha : Československý kompas, 1932. 1736 s
- [96] WEISS, Egon. *Obligační právo (smlouva směnná, smlouva kupní, nájem a pacht, smlouvy pracovní, společenství statků, smlouvy odvážné) a náhrada škody: návrh subkomitétu pro revisi občanského zákoníka pro Československou republiku.* V Praze: Nákladem Ministerstva spravedlnosti, 1924. 77 s.
- [97] Zákon, kterým se vydává všeobecný zákoník občanský : *návrh superrevisní komise.* Díl I. Text zákona. V Praze : Nákladem ministerstva spravedlnosti, 1931. 308 s.
- [98] Návrh občanského zákoníku z roku 1937– *důvodová zpráva*, <http://www.psp.cz>
- [99] Občanský zákoník z roku 1950 – *důvodová zpráva*, <http://www.psp.cz>
- [100] Občanský zákoník z roku 1964 – *důvodová zpráva*, Zákon č. 40/1964 Sb., <http://www.psp.cz>
- [101] Velká novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. – *důvodová zpráva*, <http://www.psp.cz>

- [102] Občanský zákoník z roku 2012 – *důvodová zpráva*, Zdroj: Parlament České republiky, Poslanecká sněmovna, volební období 2010 – , tisk 362/0, www.psp.cz
- [103] Adámek J., autor DP, archiv autora
- [104] JUDr. Luboš Chalupa, www.akchalupa.cz, <http://pravnik-zdarma>

15 SEZNAM VLASTNÍCH PUBLIKACÍ

- [1] Adámek, J.: *NÍZKOENERGETICKÉ DOMY - SYMBIOSA S ARCHITEKTUROU*, Fakulta architektury STU v Bratislavě, Ústav konstrukcí v architektuře, 3. Vědecká konference, PROGRESIVNÍ TRENDY V ARCHITEKTUŘE, 2005
- [2] Adámek, J.: *Řešení střešních konstrukcí z hlinitanového betonu domu Údolní 72, Brno*. JUNIORSTAV 2008, 7. Soudní inženýrství, odborná konference. vyd. Litera Brno 2008.
- [3] Adámek, J.: *Revitalizace stávajících budov versus výstavba nových budov*. JUNIORSTAV 2008, 1.1. Architektura v pozemním stavitelství.
- [4] Adámek, J.: *Integrované systémy v architektuře a stavebnictví*. JUNIORSTAV 2008, 1.1. Architektura v pozemním stavitelství.
- [5] Adámek, J.: *Potenciální chyby při výstavbě nízkoenergetických domů*. JUNIORSTAV 2009, 7. Soudní inženýrství, odborná konference. vyd. Litera Brno 2009.
- [6] Adámek, J.: *Nízkoenergetický dům v architektuře*. JUNIORSTAV 2009, odborná konference.
- [7] Adámek, J.: *Chyby při projekci a výstavbě nízkoenergetických domů*. Konference podlahy 2009, odborná konference. Betonconsult, cech podlahářů české republiky
- [8] Adámek, J.: *Revitalizace stávajících budov*. JUNIORSTAV 2011, 7. Soudní inženýrství, odborná konference. vyd. Litera Brno 2011.
- [9] Adámek, J.: *Prevence stavebních vad při výstavbě nízkoenergetických domů*. JuFoS 2011, 7. Vady a poruchy, odborná konference doktorského studia, 2011, 1. vyd. VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V Brně, Ústav soudního inženýrství, s. 1 - 6.
- [10] Adámek, J.: *Vývoj technické infrastruktury budov*. JUNIORSTAV 2011, Pozemní stavitelství/1.1. Architektura v pozemním stavitelství, 13. odborná konference. vyd. Litera Brno 2011, s. 1 - 9.
- [11] Adámek, J.: *Prevence stavebních vad při výstavbě nízkoenergetických domů*. JuFoS 2011, 7. Vady a poruchy, odborná konference doktorského studia, 2011, 1. vyd. VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V Brně, Ústav soudního inženýrství.
- [12] Adámek, J.: *Potenciální chyby při zateplování domů*. JuFoS 2012, 7. Vady a poruchy, odborná konference doktorského studia, 2012, 1. vyd. VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V Brně, Ústav soudního inženýrství, s. 1 - 6.
- [13] Adámek, J.: *Principy návrhu nízkoenergetického domu v architektuře*. JUNIORSTAV 2012, 7. Soudní inženýrství, odborná konference. vyd. Litera Brno 2012, s. 1 - 8.
- [14] Adámek, J.: *Principy při tepelně technickém opláštění budov*. JUNIORSTAV 2012, 7. Soudní inženýrství, odborná konference. vyd. Litera Brno 2012, s. 1 - 7.
- [15] Adámek, J.: *Architektura, budovy, vzájemné působení více činitelů*. JUNIORSTAV 2013, 1.3. stavební fyzika a prostředí v budovách. vyd. Litera Brno 2013, s. 1 - 10.
- [16] Adámek, J.: *Potenciální chyby při provádění obvodového pláště budov*. JUNIORSTAV 2013, 7. Soudní inženýrství, odborná konference. vyd. Litera Brno 2013, s. 1 - 7.

- [17] Adámek, J.: *Dnešek a zítřek měst ve vztahu k ekologické architektuře*. JUNIORSTAV 2013, 8.Udržitelná výstavba budov a udržitelný rozvoj sídel, odborná konference. vyd. Litera Brno 2013, s.1 - 8.
- [18] Adámek, J.: *Architektura, budova, prostředí a jejich interakce v závislosti na optimální požadavky budovy*. ExFoS - Expert Forensic Science, XXII. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství Brno 2013,1. vyd. VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ v Brně, Ústav soudního inženýrství,, s.1 -7.
- [19] Adámek, J.: *Revitalizace stávajících budov*. Asociace znalců a odhadců AZO české republiky, seminář pro znalce 31.5.2013 , s.1 -7.
- [20] Adámek, J.: *Porovnání práva stavby dle nového občanského zákoníku, s říšským zákoníkem č. 114 ze dne 11.června 1912*. ExFoS - Expert Forensic Science, XXIII. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství Brno 2014,1. vyd. VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ v Brně, Ústav soudního inženýrství, s.1 -15. Přijato k publikaci.
- [21] Adámek, J.: *Prameny práva stavby, vliv jednotlivých vstupních veličin ve vzorci pro ocenění práva stavby dle vyhlášky ministerstva financí č.441/2014 Sb.* JuFoS 2014, Oceňování nemovitostí, odborná konference doktorského studia, 2013,1. vyd. VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ v Brně, Ústav soudního inženýrství,, s.1 -15. Zasláno k publikaci.
- [22] Adámek, J.: *Porovnání práva stavby říšského zákoníka č. 114 ze dne 11.června 1912 s novým občanským zákoníkem*. JUNIORSTAV 2014, 7.Soudní inženýrství, odborná konference. vyd. Litera Brno 2013, s.1 - 8. Přijato k publikaci.

Články v odborných časopisech a učební texty

- [23] *Potencionální chyby při výstavbě nízkoenergetických domů*,
<http://www.obcanskavystavba.cz/clanek/potencialni-chyby-pri-vystavbe-nizkoenergetickych-domu/>, Konstrukce media, 2009
- [24] *Nízkoenergetický dům v architektuře*,
<http://www.obcanskavystavba.cz/clanek/nizkoenergeticky-dum-v-architekture/>, Konstrukce media, 2009

Přednášky na konferencích a seminářích

- [25] Spolupráce při zajišťování „FORENZNĚ VĚDECKÁ KONFERENCE DOKTORANDŮ“ 1. ROČNÍK ,ÚSTAVU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ, VUT V BRNĚ, 2009
- [26] Kurz CŽV - Letní škola vybraných předmětů 7-10 září 2009.
- [27] Adámek, J.: *Revitalizace stávajících budov*. Asociace znalců a odhadců České republiky, seminář pro znalce 31.5.2013, s.1 -7.
- [28] Pomoc při zajišťování měřicího experimentu automobil x chodci, zařizoval Ing. Bradáč, PhD.

16 SEZNAM PŘÍLOH

- Tabulka srovnání zákona ze dne 26. dubna 1912, o stavebním právu (86/1912 ř.z.), zákona 40/1964, občanský zákoník v platném znění v platném znění do 31.12.2013 a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ).
- ABGB - Obecný občanský zákoník Rakouský 1872.
- ABGB - Obecný zákoník občanský 1885.
- ABGB - Obecný zákoník občanský pro republiku Československou 1920.
- ABGB - Obecný občanský zákoník platný v Čechách, na Moravě a ve Slezsku – 1930.
- ABGB - Československý obecný zákoník občanský - Rouček 1932.
- Věcné právo návrh subkomitétu pro revisi občanského zákoníka pro Československou republiku 1923.
- Návrh superrevisní komise 1931.
- Návrh superrevisní komise (důvodová zpráva) 1931.
- Návrh občanského zákoníku (1937), důvodová zpráva.